

**El C. David de la Peña Marroquín, Presidente Municipal de Santiago, Nuevo León, a los habitantes de este municipio hace saber:**

**Que el Ayuntamiento de Santiago, Nuevo León en Sesión Ordinaria celebrada el día 15- quince de marzo de 2022- dos mil veintidós, tuvo a bien con fundamento en lo establecido en el Artículo 115 fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 120 y 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y los artículos 222, 223, 227 y 228 y de más relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, aprobar por unanimidad de votos de los presentes el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Santiago, Nuevo León, el cual a continuación se transcribe:**

## **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO, NUEVO LEÓN**

Publicado en Periódico Oficial núm. 47-V,  
de fecha 01 de abril de 2022

Última reforma integrada publicada en Periódico  
Oficial Número 57-III, de fecha 05 de mayo de 2023

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I. GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 2.** En lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 3.** La aplicación del presente Reglamento corresponde a las siguientes autoridades:

- I. El C. Presidente Municipal;
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano; y
- III. Las áreas responsables de Control Urbano, Planeación e Ingeniería Vial, Anuncios y Publicidad Exterior, Fraccionamientos, Jurídico y área de Inspección y Vigilancia.

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

- I. Actos: Comunicaciones, procedimientos, trámites, servicios y actos jurídicos, en los cuales los solicitantes y los servidores públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano utilicen la firma autógrafa.
- II. El Programa: Se refiere al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050.
- III. Alineamiento Vial: Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Programa, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables.
- IV. Autoclasificación: Determinación que realiza el solicitante respecto del tipo de trámite que pretende gestionar.
- V. Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro superior de 5-cinco centímetros, medido a una altura de 1.20-un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo.
- VI. Arbusto: Aquella especie vegetal perenne con altura máxima de 3-tres metros.
- VII. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Programa y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son:
  - a) Por Preservación Ecológica: En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas.
  - b) Por Mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población.
  - c) Por Riesgos: Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos, como zona de riesgo no mitigable y

por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

d) Por Pendientes Mayores a 45%: Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, no son urbanizables.

VIII. Área Urbana o Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente.

IX. Área Urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

X. Bases Técnicas: Lineamientos de carácter técnico específico que dictan y justifican la metodología para realizar un proceso.

XI. Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drenan los escurrimientos de carácter efímero o perenne correspondientes a una determinada cuenca.

XII. Capa o Cubierta Vegetal: Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.

XIII. Carretera: Vía pública de por lo menos dos carriles de circulación, pavimentada y dispuesta para el desplazamiento de bienes y personas, y que sirve para comunicar dos o más centros de población.

XIV. Casa de Apuestas: Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el *blackjack*, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente.

XV. Casa de Asistencia: Es aquel inmueble habitado por el propietario o poseedor quien mediante una pensión o contraprestación, cualquiera que sea su denominación, da alojamiento temporal a personas, con o sin servicio de alimentos, o servicios complementarios de lavado de ropa, en la que la preparación y consumo de alimentos serían prestados en las áreas comunes de la casa.

XVI. Centro Histórico: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada y etiquetada como Centro Histórico, se considerará como parte del Centro

Histórico a los inmuebles o predios ubicados en la acera interior del polígono según el plano E05 de Zonas y Congregaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León.

XVII. Clave Única: Cadena alfanumérica generada a partir de un algoritmo de criptografía, es única e irrepetible, cuyo objeto es facilitar el proceso de autenticación de una persona.

XVIII. Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio; la superficie utilizada como losa jardín será contabilizada en un 50% para fines del cálculo del coeficiente.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.

XXI. Corredor Biológico (CBi): Los corredores biológicos son áreas de vegetación no alteradas significativamente por la acción del ser humano o que requieren ser preservados o restaurados a lo largo de cuerpos de agua, permanentes o temporales, con el objeto de permitir el flujo genético entre individuos de flora o fauna de dos o más regiones o ecosistemas.

XXII. Corredor Urbano (CU): Zona limitada por predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer diversos usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, según lo señalado en el Programa.

XXIII. Corredor Alto (CA): Corredor Urbano de Alto Impacto, Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Programa.

XXIV. Corredor Medio (CM): Corredor Urbano de Mediano Impacto, Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades colectoras y principales, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio, según lo señalado en el Programa.

XXV. Corredor Bajo (CB): Corredor Urbano de Bajo Impacto, espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades subcolectoras, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio complementarios a la función habitacional, que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, según lo señalado en el Programa.

XXVI. Densidad de vivienda: Lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser Bruta o Neta.

- Densidad Bruta. Se entiende por Densidad Bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un Plan o Programa de desarrollo urbano.
- Densidad Neta. Es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un Plan de desarrollo urbano.

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

XXVIII. Dirección de Control Urbano: Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXIX. Dirección de Anuncios y Publicidad Exterior: Dirección de Anuncios y Publicidad Exterior de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXX. Dirección de Fraccionamientos: Dirección de Fraccionamientos de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXXI. Dirección Jurídica: Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXXII. Dirección de Planeación e Ingeniería Vial: Dirección de Planeación e Ingeniería Vial de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXXIII. Dirección General de Protección al Medio Ambiente: Dirección General de Protección al Medio Ambiente y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXXIV. Dirección de Protección Civil: Dirección de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XXXV. Equipamiento Urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, debidamente señalados en el Programa.

XXXVI. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Programa con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las

necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública.

XXXVII. Espacios Abiertos y Áreas Verdes (EA): Son aquellas áreas que comprenden a los parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Programa.

XXXVIII. Espacio Público: Áreas o inmuebles públicos destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Son aquellas áreas que comprenden las vías públicas, banquetas, parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de circulación, reunión, esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Programa.

XXXIX. Estancia Infantil: Establecimiento de atención social comunitaria atendida por el propietario o poseedor del inmueble destinado exclusivamente al cuidado y atención de niños de hasta cinco años once meses de edad, que tiene como finalidad apoyar a las madres que trabajan, buscan empleo o estudian y a los padres solos. Estas instituciones operan dentro de los programas sociales de las dependencias e instituciones públicas de desarrollo, seguridad y asistencia social.

XL. Guardería Infantil: Establecimiento educativo, de gestión pública o privada, que forma a niños de hasta cinco años once meses de edad. Los encargados de supervisar a los menores son profesionales en el área de la educación temprana y/o educación preescolar y su trabajo consiste no sólo en supervisar a los niños y proveerlos de los cuidados necesarios de su edad, sino también el alentarlos a aprender de una manera recreativa.

XLI. Hotel: Edificación destinada al alojamiento temporal, la cual deberá contar con instalaciones complementarias: estacionamiento agrupado (isla, edificación o parte de ella), restaurante, piscina, área de convenciones y/o reuniones, entre otras.

XLII. Impacto a la Movilidad: efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.

Se deberá realizar un estudio de movilidad para poder determinar el impacto vial, el estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

XLIII. Impacto Urbano: Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno.

XLIV. Implan-S: Instituto Municipal de Planeación Urbana de Santiago, Nuevo León.

XLV. Industria: Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes.

a) 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.

b) Industria Pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera. Se trata de Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales.

XLVI. La Ley: Hace referencia a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XLVII. Programa: El programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050.

XLVIII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León.

XLIX. Solicitante: Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

L. Urbanización: Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.

LI. Urbanización Progresiva: Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.

LII. Uso de edificación: Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Programa.

LIII. Uso del Suelo: Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Programa.

LIV. Ventanilla Única: Área administrativa que coordina en un sólo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias y de la entrega al solicitante de las licencias emitidas por la Secretaría, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación modalidad SARE.

LV. Ventanilla del SARE: Área administrativa que coordina en un solo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) emitidas por la Secretaría.

LVI. Videojuegos: Se refiere a establecimientos con máquinas o aparatos electrónicos dedicados exclusivamente al esparcimiento, recreación y destreza, sin ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización.

LVII. Vivienda Unifamiliar: Se trata de una edificación habilitada exclusivamente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por predio aislado. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio.

LVIII. Zonas de conservación y mejoramiento urbano: Son áreas definidas en el Programa en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse programas parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.

LIX. Zona de Valor Patrimonial: Zona que comprende el área de Centro Histórico y El Cercado Centro.

## **TÍTULO II. DE LA ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

**ARTÍCULO 5.** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio municipal, se llevará a cabo con base en la zonificación primaria, en donde se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Programa. La zonificación primaria será la siguiente:

I. Área urbana o urbanizada.

II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano.

III. Área Rural

IV. Áreas no urbanizables, ya sea por causa de Conservación Ambiental, por prevención de riesgos o por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento.

**ARTÍCULO 6.** La utilización predominante del suelo será la señalada en el Programa, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 7.** La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables de los predios será la siguiente:

I. Por causa de conservación ambiental: Considerando el artículo 136, Fracción III, inciso a), el cual menciona que las áreas no urbanizables, serán “por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable”. En nuestro caso, el Centro de Población de Santiago está incluido en su totalidad en el decreto de la Zonas Protectoras Forestales y de Repoblación de las Cuencas de Alimentación de las Obras de Irrigación de los Distritos Nacionales de Riego, del 8 de junio de 1949 y recategorizadas como Áreas de Protección de Recursos Naturales, el 7 de noviembre de 2002 con, la finalidad de proteger la infraestructura de los Distritos de Riego que había creado el Gobierno Federal, de la erosión en las áreas de las cuencas hidrológicas y el azolve de los cuerpos de agua, para vasos para asegurar debidamente su funcionamiento y lograr el máximo rendimiento de las inversiones que el Gobierno Federal realice.

Por tal razón, se incluyen como áreas de preservación ecológica al interior de los límites del Centro de Población de Santiago, la Presa de la Boca y los ríos, arroyos y bajadas pluviales que funcionan como descarga y se presentan en el Mapa correspondiente del Programa.

II. Por prevención de riesgos: Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional y estatal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 de la Ley.

III. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento, en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 de la Ley.

**ARTÍCULO 8.** Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los

predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Cuando en casos específicos en las áreas señaladas en la fracción II y III del artículo que antecede, a solicitud de la parte interesada éstas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados por ello, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Secretaría.

Lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Programa, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

## **CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

**ARTÍCULO 9.** La zonificación primaria se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo.

**ARTÍCULO 10.** Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:

### **I. SEGÚN LAS AREAS DE DESARROLLO:**

1. Área de conservación: se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente:

- a) Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar.
- b) La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos.
- c) Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.
- d) La densidad de vivienda y edificaciones.
- e) Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

2. Área de Crecimiento: Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerando igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión,

en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables; por lo que se deberá de promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial.

3. Área de Mejoramiento: Son áreas donde se debe aplicar la política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, por considerarse zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas, física o funcionalmente. Por tanto, se determinarán aquellas con carencias de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura, o afectadas por algún tipo de contaminación ambiental, especialmente en cuerpos de agua, ríos y arroyos que deban ser rescatados con fines de integración urbana e impulso turístico.

Se permitirán todos los usos de suelo compatibles a la vivienda que promuevan el desarrollo socioeconómico de la zona y permitan mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

4. Área Rural: zona que podrá servir de amortiguamiento entre las áreas urbanizables del Centro de Población y el Área Natural Protegida, pudiendo ser utilizada para usos agropecuarios, ecoturísticos y de vivienda campestre.

Se permitirán todos los usos compatibles con la vivienda siempre y cuando exista la infraestructura de servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

Para aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Artículo 221 de la Ley.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de Movilidad urbana necesarias para garantizar la conectividad de la Acción Urbanística de que se trate.

## **II. SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:**

1. Espacios abiertos y áreas verdes (EA).
  - a) Espacios Abiertos (EA)
  - b) Corredor Biológico (CBI)
  - c) Área No Urbanizable (ANU)
2. Equipamientos y Servicios (ES)
3. Infraestructura
4. Vialidad y obras complementarias

**ARTÍCULO 11.** Los corredores urbanos se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Corredor de Alto Impacto
- II. Corredor de Mediano Impacto
- III. Corredor de Bajo Impacto

En los corredores urbanos podrán existir usos y destinos del suelo diferentes, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en la Matriz de Compatibilidad del Programa vigente, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Programa, este Reglamento y demás disposiciones generales aplicables.

El alcance de un corredor urbano, para sus usos de suelo compatibles, es para la totalidad de la vialidad, buscando la continuidad y congruencia con lo indicado en el programa.

Para aquellas vialidades, que no sean carreteras estatales y que estén ubicados en zonas aledañas a lomas o serranías, podrán contar con un alineamiento vial de 13.0 metros como mínimo, lo anterior sin que lo exima de cumplir dicha obligación.

Las vialidades catalogadas como Corredores podrán prolongarse hasta la vialidad principal más próxima, en aquellos casos en los que la vialidad que los origina tenga continuidad actual, futura o prevista.

Las Vialidades Colectoras y Sub-Colectoras que no estén catalogadas como Corredores en el Programa vigente, ubicadas en zonas preponderantemente rurales, podrán adquirir los atributos de los Corredores de Mediano impacto y Bajo Impacto, respectivamente.

### **CAPÍTULO III. USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 12.** Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Programa y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 13.** La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, dentro de la zona de conservación marcada en el Programa, que serán permitidos, condicionados o prohibidos.

La Matriz define los siguientes usos y destinos del suelo:

- I. Habitacional.
- II. Comercio.
- III. Servicios.
- IV. Industria.

V. Espacios Abiertos.

VI. Infraestructura.

**ARTÍCULO 14.** Los usos y destinos del suelo, señalados en la Matriz de Compatibilidad, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente y comunidad.

**ARTÍCULO 15.** Los usos y destinos del suelo, según su función, se clasifican en:

I. Habitacional.

1.1 Vivienda.

II. Comercio.

2.1 Tienda de Productos Básicos.

2.2 Tienda de Especialidades.

2.3 Tiendas, Almacenes, Centros y Plazas comerciales.

2.4 Comercialización de Combustibles.

2.5 Venta de Materiales.

2.6 Venta de Vehículos automotores, Refacciones y Accesorios.

III. Servicios.

3.1 Servicios Personales.

3.2 Alimentos y Bebidas.

3.3 Entretenimiento.

3.4 Deportes.

3.5 Recreación Social.

3.6 Alojamiento.

3.7 Servicios a empresas y particulares.

3.8 Servicios automotrices.

3.9 Bodegas y almacenamiento.

3.10 Administración Pública.

3.11 Administración Privada.

3.12 Seguridad y Justicia.

3.13 Servicios Religiosos.

3.14 Servicios Funerarios.

3.15 Comunicaciones y Transportes.

3.16 Salud.

3.17 Asistencia Social.

3.18 Asistencia Animal.

3.19 Educación.

3.20 Cultura.

IV. Industria.

4.1 Manufacturas y Talleres.

4.2 Micro Industria (hasta 10 empleados).

4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados).

4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más).

V. Espacios Abiertos.

- 5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes.
- VI. Infraestructura y obras complementarias.
  - 6.1 Anuncios Publicitarios.
  - 6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad.
  - 6.3 Torres y Antenas.
  - 6.4 Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes.
  - 6.5 Depósitos y Almacenes.

## **CAPÍTULO IV. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 16.** Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, serán:

I. Permitidos: son aquellos compatibles con los demás usos de la zona y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son invasivos ni obstaculizan los usos colindantes.

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. Para su autorización requerirá previamente el Vo Bo de la Dirección de Protección Civil y de la Dirección de Planeación e Ingeniería Vial.

III. 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 dispuesto en este reglamento, el programa u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

**ARTÍCULO 17.** Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, en la Zona de Conservación contemplada en la zonificación secundaria del Programa, serán los definidos en la Matriz de Compatibilidad.

**ARTÍCULO 18.** Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados,

mediante una modificación al Programa, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

**ARTÍCULO 19.** En el municipio de Santiago se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas semidesnudas y/o desnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, Prostíbulos, Hoteles o Moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación, Salas de masaje no terapéuticos, Casinos, Centros de apuestas, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, Casas de apuestas, Casas de juego, Salas de sorteos y similares.

## **SECCIÓN PRIMERA. DE LOS USOS CONDICIONADOS**

**ARTÍCULO 20.** Los usos y destinos de los suelos condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. Predominancia: Igualmente, se requiere contar con el Vo Bo de la Dirección de Protección Civil.
- II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, el Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección Ambiental y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León, y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- III. Impacto vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de movilidad, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios del Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio podrá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.
- IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil municipal.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Mediano Impacto (CMI) y Alto Impacto (CAI) aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

## **SECCIÓN SEGUNDA. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES**

**ARTÍCULO 21.** Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los 80-ochoenta metros cuadrados de la construcción.

La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de éstos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 22.** Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los siguientes:

I. Se permitirá coexistir libremente con el uso habitacional: abarrotes; papelerías, copias, mercerías, oficinas de profesionistas, tales como despachos de abogados, arquitectos, contadores, consultorio dental, consultorio psicológico, consultorio médico tradicional y alternativo, venta y renta de películas y/o videos, cibercafé y comidas para llevar, comida rápida y antojitos, peluquería, estéticas y salas de belleza, refresquerías y neverías, paletterías, cafés, fondas y taquerías.

II. En la zona de conservación donde ya existan usos considerados como de coexistencia libre, además se permitirán: fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; agencias de viajes.

III. En las zonas habitacionales que colinden con un Corredor urbano de Bajo Impacto, además de lo anterior, se permitirán: florerías y arreglos florales; dulcerías; música grabada; venta de ropa, calzado, telas, salón de corte y estética para mascotas; artesanías y artículos religiosos; venta de artículos de computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos; librerías y revisterías; marcos y molduras; tortillerías y panaderías; ferreterías, tlapalerías, plomerías y vidrierías; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos.

IV. En zona habitacional que colinde con Corredor Urbano de Mediano Impacto además de todos los usos anteriormente mencionados se permitirán: talleres de reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina; reparación de calzado; comercios y talleres familiares (elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas).

Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca la Autoridad competente.

**ARTÍCULO 23.** En la disposición de desechos, el particular deberá contratar por su propia cuenta la recolección de los mismos, o en su defecto convenir con la Autoridad correspondiente, su traslado y disposición final.

**ARTÍCULO 24.** En todos los sitios en donde se permitan los usos condicionados, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas.

**ARTÍCULO 25.** Cuando el predio en donde se pretenda desarrollar alguna actividad bajo la modalidad de usos condicionados, se ubique en una colonia o fraccionamiento habitacional dentro de la zona contemplada como Área de Crecimiento en el programa, se podrá utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar dichos usos, conforme a lo indicado en la Ley.

**ARTÍCULO 26.** En los predios ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos complementarios a la vivienda, pudiéndose ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

Para su autorización, se requerirá previamente el visto bueno de la Junta de Vecinos, siendo obligatorio incluir el consentimiento expreso de los vecinos colindantes con uso habitacional, uno hacia cada lado y el lote posterior.

**ARTÍCULO 27.** Bajo la modalidad de usos complementarios para el área de conservación, cuando se utilice una superficie de la construcción mayor a 30-treinta metros cuadrados, se deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento, arborización y los demás lineamientos urbanísticos que correspondan a la zona en donde se ubiquen dichos inmuebles.

### **TÍTULO III. DE LAS NORMAS DE CONTROL**

#### **CAPÍTULO I. USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 28.** Para los efectos legales contenidos en el Programa, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar las zonas habitacionales.

**ARTÍCULO 29.** Las industrias, bodegas y talleres, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales de las descritas en la Ley.

**ARTÍCULO 30.** En la aprobación para la instalación de Anuncios, se deberá observar además de lo dispuesto por la Ley, el Programa (Matriz de Compatibilidad, en el caso donde aplique) y este Reglamento, el Reglamento de Anuncios del Municipio de Santiago y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 31.** Para la zona identificada como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo y la densidad señalados en el Programa y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS, COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno; motivando al establecimiento de vivienda multifamiliar horizontal y vertical, con el fin de dar vida a la zona. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

**ARTÍCULO 32.** En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano, así como puentes peatonales.

**ARTÍCULO 33.** Cuando algún inmueble indicado en el Programa como Espacio Abierto (EA), demuestre ser propiedad privada y que no haya sido utilizado conforme a dicho destino en un plazo de 5-cinco años, contados a partir de la entrada en vigor del Plan, podrá adquirir el derecho a utilizar su predio conforme a los usos del suelo y normatividad prevista para la zona donde se ubique, de acuerdo a lo dispuesto por Ley.

**ARTÍCULO 34.** Las áreas consideradas como corredor biológico, estarán conformadas por lo previsto en este Reglamento y el área de demarcación federal, siendo esta franja la ribera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la Comisión Nacional del Agua; privilegiando esta situación por sobre la habilitación de nuevas vialidades en aquellas zonas preponderantemente rurales.

**ARTÍCULO 35.** En las zonas y predios indicados en el Programa como de Servicios, se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

**ARTÍCULO 36.** Las suites ejecutivas, casas de asistencia y casas de huéspedes, además de las zonas permitidas por el Programa y demás ordenamientos legales aplicables, se podrán instalar en las zonas de conservación cuando estén a menos de 500 metros de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan.

## **CAPÍTULO II. DENSIDADES Y LINEAMIENTOS**

**ARTÍCULO 37.** Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para La Zona Norte (ZN), La Zona Centro (ZC), La Zona Sur (ZS), y La Zona La Boca (ZLB)., son las descritas en la tabla 19 del Programa.

Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría.

El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto de la calle o terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.

Cuando se trate de terrenos con desnivel descendente, se deberá cuidar y en su caso establecer medidas de mitigación del posible impacto de la edificación o edificaciones en los inmuebles colindantes, mediante dictamen técnico que al efecto emita la Autoridad competente según el caso específico.

En la zona de Centro Histórico, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Programa y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

**ARTÍCULO 38.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

**ARTÍCULO 39.** En el cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) así como en las Densidades, se

concederá una tolerancia de hasta un 15%-quince por ciento en la diferencia entre el valor final obtenido y el coeficiente permitido.

**ARTÍCULO 40.** La superficie mínima de los lotes para la vivienda, en promedio, fuera de fraccionamientos previamente autorizados, siempre y cuando cuenten con la factibilidad de servicios de agua y drenaje, los lotes mínimos por zona serán los siguientes:

	Lote Mínimo:
ZONA NORTE:	250 m <sup>2</sup>
ZONA CENTRO:	200 m <sup>2</sup>
ZONA SUR:	150 m <sup>2</sup>
ZONA BOCA:	150 m <sup>2</sup>

Los lotes con frente a Corredores, su densidad será según la que se indique en la tabla 19 página 150, "Lineamientos en Corredores" del Programa.

**ARTÍCULO 41.** La superficie mínima de los lotes para la vivienda en el Área Rural colindante a Área Urbana, siempre y cuando cuenten con la factibilidad de servicios de Agua y Drenaje, los lotes mínimos podrán ser de acuerdo a los rangos de pendientes del terreno, tal como lo señala la siguiente tabla:

Rango de Pendientes	Lote Mínimo
0 a 15.0 %	400 M <sup>2</sup>
15.1 hasta 30.0 %	600 M <sup>2</sup>
30.1 hasta 45.0 %	800 M <sup>2</sup>

**ARTÍCULO 42.** El frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar, conforme a lo establecido en la Ley, será, 7.00-siete metros lineales; excepto en situaciones de hecho con 5 años o más de antigüedad.

**ARTÍCULO 43.** Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Programa, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Santiago, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

**ARTÍCULO 44.** Los terrenos con pendientes del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

**ARTÍCULO 45.** En los predios indicados como corredor de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando el área de influencia de la profundidad total del predio.

**ARTÍCULO 46.** En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando el área de influencia de la profundidad total del predio. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Programa.

### **CAPÍTULO III. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 47.** Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se recomienda contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan.

Dicho espacio de estacionamiento será considerado como propio del uso de suelo del que se trate; en el caso de requerirse alguna medida de control en los accesos y salidas que requiera la instalación de dispositivos para tal fin, esto no deberá representar ningún costo o gasto extra para los usuarios de las instalaciones comerciales, de servicio o en su caso industriales.

Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble, por lo que no deberán aplicar cobro alguno. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley, el Programa, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 48.** Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, se recomienda contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos y medidas de los mismos, señalados en el Programa.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo no indicados en el programa pero similares según su impacto, será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de movilidad correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

**ARTÍCULO 49.** El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

**ARTÍCULO 50.** El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a dos vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

**ARTÍCULO 51.** En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios.

Para la Zona Centro Histórico, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

I. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

II. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

III. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

En el caso de obras nuevas en Zona Centro Histórico, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo.

**ARTÍCULO 52.** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En la regularización y cambio de uso de suelo de las viviendas unifamiliares.

**ARTÍCULO 53.** Los cajones para estacionamiento de automóviles en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.0 m) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m). Los cajones para estacionamiento en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.0 m) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m). Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos cinco metros (5.0 m) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) en batería. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.

En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

**ARTÍCULO 54.** Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar al menos uno por cada veinticinco cajones, para personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 55.** Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

**ARTÍCULO 56.** Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 3.00-tres metros.

**ARTÍCULO 57.** En proyectos de conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

**ARTÍCULO 58.** En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m); así mismo, deberá contar con un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

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

**ARTÍCULO 59.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

**ARTÍCULO 60.** Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

**ARTÍCULO 61.** En los giros de jardines de niños, primarias y secundarias, se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger con orden a los estudiantes sin afectar la vía pública. La longitud de dicho andén deberá ser sustentada por el estudio vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Programa y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

**ARTÍCULO 62.** Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial o un Estudio del Movilidad correspondiente, el cual deberá ser

evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Movilidad.

**ARTÍCULO 63.** Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

**ARTÍCULO 65.** El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 90° con respecto al pasillo, el ancho deberá ser de 6.0 metros; para cajones dispuestos a 60° deberá ser de 5.0 metros; para cajones dispuestos a 45° o menos deberá ser de 4.0 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.0 metros.

**ARTÍCULO 66.** La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.

**ARTÍCULO 67.** Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros al eje y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

**ARTÍCULO 68.** Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20-tres metros y veinte centímetros, con una sobre elevación máxima del 10-diez por ciento.

**ARTÍCULO 69.** La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.

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

**ARTÍCULO 70.** Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

**ARTÍCULO 71.** Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida vehicular sobre la calle de mayor jerarquía, quedando lo más alejado posible de la esquina.

#### **CAPÍTULO IV. ALINEAMIENTOS VIALES**

**ARTÍCULO 72.** Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano del Sistema de Enlaces contenido en el Programa.

Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

#### **CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO**

##### **SECCIÓN PRIMERA. DESARROLLO SUSTENTABLE**

**ARTÍCULO 73.** Los terrenos que tengan áreas con pendiente natural mayor al 45%, no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Programa y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 45%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble.

**ARTÍCULO 74.** De conformidad con la legislación aplicable, en los baldíos y en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en la Zona Centro,

siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:

I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Programa. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.

II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:

a. Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.

b. Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15 días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin aparatos tipo estacionómetro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.

En caso de predios en donde solo una parte del terreno se pretenda utilizar como área verde de uso público, como contraprestación el propietario interesado en recorrer su barda podrá solicitar y obtener una disminución del impuesto predial según la superficie habilitada como área de uso público, previo convenio con la Autoridad municipal competente.

Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**ARTÍCULO 75.** Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior,

eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:

- I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante la medalla al Mérito Ecológico en la categoría de Obras de Desarrollo Sustentable, así como la difusión del proyecto u obra a través de la página web del Municipio o dependencia competente en la materia.
- II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.

En caso de no poder acreditar la certificación LEED, el interesado podrá solicitar la evaluación del proyecto, construcción o fraccionamiento a la Autoridad Municipal competente, quien determinará mediante dictamen técnico las obras, acciones o medidas sustentables implementadas en el proyecto, construcción o fraccionamiento que se trate, de conformidad con lo señalado por la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, a fin de determinar la factibilidad de aplicación de los incentivos de fomento.

## **SECCIÓN SEGUNDA. REGENERACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 76.** En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Programa como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes parciales correspondientes, tales como zona La Boca, La Nogalera, La Sierra y márgenes de la Presa Rodrigo Gómez (La Boca), teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:

- I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura, equipamiento urbano y espacios y áreas verdes, a fin de propiciar su mejoramiento y repoblamiento.
- II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.
- III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.
- IV. Al determinar la densidad de los polígonos que conforman los Planes Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje,

electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.

V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.

VI. En los planes parciales que al efecto se realicen, se podrán establecer estrategias de movilidad urbana, pudiéndose establecer estacionamientos a distancia, debiendo observar lo dispuesto por el artículo 50 de este Reglamento.

## **TÍTULO IV. DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO**

**ARTÍCULO 77.** Se considera patrimonio cultural público a las zonas, edificaciones y monumentos que cuentan con las características señaladas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, así como las zonas en donde estos se encuentren, y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico urbano.

**ARTÍCULO 78.** En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 79.** En la zona indicada en el Programa como Zona de Valor Histórico, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Programa y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.

**ARTÍCULO 80.** Toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Centro Histórico y Cercado Centro, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, deberá contar con la opinión favorable de la dependencia competente.

**ARTÍCULO 81.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Programa y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.

## **TÍTULO V. DEL IMPACTO AMBIENTAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO**

**ARTÍCULO 82.** Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales o de servicio en función de las características siguientes:

**I. ACTIVIDADES INOCUAS.** Son aquellas actividades en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan algunas de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional.

- a) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas;
- b) No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo;
- c) No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica, ni contaminación visual;
- d) Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal;
- e) Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
- f) No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante;
- g) En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas;

- h) Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga; y
- i) Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio.

**II. ACTIVIDADES MOLESTAS.** Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- b) Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- c) Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable;
- d) Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial;
- e) No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
- f) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 19:00 horas;
- g) Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas;
- h) Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga; y
- i) Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

**III. ACTIVIDADES CONTAMINANTES.** Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- b) Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- c) Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua;
- d) Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial;
- e) No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
- f) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 22:00 horas o más;
- g) Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas;
- h) Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga;
- i) Requiere resolutive de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

**IV. ACTIVIDADES PELIGROSAS.** Son aquellas actividades que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas (NOM), el Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección Ambiental y Bienestar Animal del Municipio de

Santiago, Nuevo León, o las disposiciones reglamentarias aplicables a aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
- b) Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;
- c) Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100-cien metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud;
- d) Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;
- e) Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada;
- f) Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo con la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales;
- g) De acuerdo con las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50-cincuenta personas;

- h) Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal;
- i) Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga; y
- j) Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.

**ARTÍCULO 83.** En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

**ARTÍCULO 84.** Es requisito previo para la obtención de las autorizaciones a que se refiere este Reglamento, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por la Autoridad competente, los cuales en su estructura y alcance legal deberán de ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

**ARTÍCULO 85.** Los proyectos que requieran de dictamen ambiental, además de observar las exigencias contenidas en la Ley, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, el Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección Ambiental y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León, y las demás disposiciones generales, deberán cumplir en su caso, con lo siguiente:

I. Factibilidad y lineamientos generales:

Plano topográfico indicando las pendientes del predio definidas en cuadrantes de 10-diez metros por 10-diez metros, coloreado de la siguiente manera: 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta.

II. Proyecto urbanístico

1. Presentar por escrito:

- a) El proyecto con la descripción de áreas (número de lotes con superficie promedio, área vial o de circulación, superficie del área municipal, etc.).
- b) Ubicación del predio con medidas, colindancias y su expediente catastral.
- c) Fecha de realización del estudio.

- d) Información actualizada, de campo, comprobable, con referencias bibliográficas y hemerográficas.
  - e) Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
  - f) Nombre y firma del solicitante, su domicilio para oír y recibir notificaciones.
  - g) Nombre y firma del profesionista responsable del estudio, número de registro ante el Gobierno del Estado, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
  - h) Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
  - i) Localizar áreas municipales en el punto más bajo del predio con el fin de desarrollar estanques de retención.
2. Describir las razones (topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, etc.) que se tomaron en cuenta para definir la selección del sitio para la ubicación o trazo de vialidades, accesos o caminos del área vendible o lotificación y de las áreas de cesión al municipio o áreas verdes.
3. En copia de fotografía aérea reciente (tiempo máximo 5-cinco años) indicar:
- a) La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto.
  - b) Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán.
  - c) Referenciar, en su caso, el límite de las áreas naturales protegidas estatales o federales, en la zona donde el proyecto se ubica.
4. Un plano topográfico con curvas de nivel a cada 5-cinco metros indicando:
- a) Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
  - b) La delimitación del polígono.
  - c) Las pendientes del predio definidas en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreando de la siguiente manera: las pendientes del 0-cero al 15-quinque por ciento en color amarillo, las pendientes del 15.01-quinque punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, las pendientes del 30.01-treinta punto cero uno por ciento al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, con lotificación definitiva.
  - d) La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, en su caso.
  - e) Expresar por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes o relleno. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por este motivo se pueda ocasionar por arrastre o dispersión.

- f) Señalar las cañadas y escurrimientos pluviales superficiales, indicando las medidas de mitigación y la forma de conducción de dichos escurrimientos así como las obras necesarias para impedir inundaciones en los predios aguas abajo.
- g) En su caso, señalar los predios inundables, tanto los del promovente, como los colindantes.
5. Describir la forma de manejo de la cubierta vegetal, de las especies de flora y arbolado que se van a afectar, prefiriendo el trasplante y/o la poda anexando responsiva, informando sobre las estrategias de recuperación. Presentar en un plano topográfico el arbolado (flora existente) indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura diferenciando aquellas que se derriban en color rojo, los que se trasplantan en color amarillo y los que se conservan en color verde. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.
6. En el estudio hidráulico en el que se deberá buscar que los escurrimientos permanezcan en su estado natural. La solvencia al drenaje deberá ser calculado considerando el flujo de agua en una tasa de retorno de 20-veinte años y arrastre con material sólido. Diseñando obras de retención y /o absorción.
7. Describir el método de restauración del suelo y capa vegetal dañada, tanto en áreas públicas o privadas cuando las construcciones las desarrolla el fraccionador o desarrollador o si es régimen de propiedad en condominio.

## **TÍTULO VI. DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL**

### **CAPÍTULO I. VIALIDAD**

**ARTÍCULO 86.** En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Programa y el presente Reglamento.

Las nuevas vialidades deberán mantener como mínimo las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, deberá realizarse una transición que permita mantener la fluidez vial, al pasar de una sección a otra.

**ARTÍCULO 87.** Al realizar la ampliación o prolongación de vialidades, el interesado deberá llevar a cabo a su costa la reubicación, previa autorización de la dependencia

correspondiente, de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera.

De no ser posible la reubicación del arbolado, el responsable deberá reponer los árboles afectados, garantizando su sobrevivencia, con especies nativas y con el mismo diámetro de sección transversal de la talada; o en su caso reponer el equivalente en especie y cantidad, conforme a la Tabla de Reposición de Árboles prevista en el Reglamento Equilibrio Ecológico, Protección al Ambiente y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León.

**ARTÍCULO 88.** Los criterios de diseño de la vialidad, y las especificaciones de las secciones mínimas, así como las normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía, incluyendo las vías exclusivas para bicicletas, se encuentran establecidas en la Ley y/o en el Programa, debiendo ser respetados en las autorizaciones que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 89.** Las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente, previa a la colocación de instalaciones o barreras para el control de accesos.

**ARTÍCULO 90.** Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigentes.

**ARTÍCULO 91.** Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán un derecho de vía de 10-diez metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20-veinte unidades, y de 8-ocho metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8-ocho unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma. Este tipo de vías no podrán tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y se deberán respetar las mismas normas, relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

**ARTÍCULO 92.** En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La

longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

**ARTÍCULO 93.** En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles en los términos del Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección Ambiental y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León.

**ARTÍCULO 94.** Todo nuevo desarrollo, fraccionamiento o conjunto habitacional deberá respetar los alineamientos viales correspondientes, así como realizar la pavimentación (pavimento flexible o rígido según las características topográficas y pluviales de la zona) de las vialidades colindantes al predio y además deberá extender de manera perimetral el proyecto de alumbrado público, a fin de garantizar la adecuada visibilidad, accesibilidad y movilidad en torno al nuevo desarrollo urbano.

Adicionalmente, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, en los términos ordenados por la Ley.

**ARTÍCULO 95.** Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas deberán habilitarse con un árbol de especie nativa, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.20-un metro y veinte centímetros.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberá habilitar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes de 80-ochenta centímetros por lado como mínimo.

**ARTÍCULO 96.** En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3–tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen.

**ARTÍCULO 97.** Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

**ARTÍCULO 98.** En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales

de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

**ARTÍCULO 99.** La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 100.** Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán realizar según el dictamen técnico correspondiente.

**ARTÍCULO 101.** En los fraccionamientos, las vialidades que se pretendan construir se sujetarán a lo siguiente:

- I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;
- II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Secretaría;
- y
- III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.

**ARTÍCULO 102.** Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Secretaría el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema constructivo de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.

## CAPÍTULO II. MOVILIDAD

**ARTÍCULO 103.** Tratándose de cambios de uso de edificación o de construcción de nuevas edificaciones, en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

**ARTÍCULO 104.** Los predios o edificaciones cuyos usos originen flujo vehicular y que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de movilidad. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de uso de suelo, edificación y/o de construcción respectiva. Todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

**ARTÍCULO 105.** Para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de movilidad de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Programa y los que de éste deriven. En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de movilidad.

**ARTÍCULO 106.** El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de movilidad, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

- I. Elementos del contexto urbano, en donde se considere lo siguiente:
  1. Descripción del proyecto;
  2. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales;
  3. Normatividad y densidad de población;
  4. Uso de suelo actual;
  5. Planos del proyecto;
  6. Inventario físico geométrico y de señalamiento;
  7. Ubicación del área de influencia y puntos de control;
  8. Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;
  9. Rutas de transporte urbano;

10. Análisis de estacionamiento;
  11. Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo;
  12. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y
  13. Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.
- II. Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio;
- III. Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método o software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis;
- IV. Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:
1. Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control;
  2. Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-año, deberá realizarse un análisis a 1-año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total;
- V. Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro;
- VI. Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables;
- VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente; y
- VIII. Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.

El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil con la especialidad mencionada con anterioridad; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad, domicilio, teléfono y correo electrónico. Éste deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas. Todo estudio de movilidad deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-año; en caso de exceder ese tiempo se deberá actualizar o realizar un nuevo estudio.

**ARTÍCULO 107.** Conforme a lo indicado en el artículo 198 y 249 de la Ley, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de movilidad del proyecto.

La Secretaría evaluará los estudios de movilidad que se presenten realizando las inspecciones necesarias para validar el mismo, a fin de emitir en su caso lo conducente. Cuando La Secretaría determine que las vialidades existentes no son suficientes para la movilidad del proyecto de urbanización o fraccionamiento, deberá instruir a los solicitantes para que adecuen o implementen alternativas viales que permitan una adecuada movilidad de la zona.

**ARTÍCULO 108.** El requerimiento de Autorización emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.), relativo al Permiso de Uso del Derecho de Vía en Carreteras Libres de Jurisdicción Federal, sólo será exigido para Nuevos Desarrollos Habitacionales Unifamiliares, Multifamiliares, Comercio y Servicios ó Mixtos, que puedan ocasionar afectaciones a la Movilidad, el cual deberá ser tramitado directamente por el solicitante.

### **CAPÍTULO III. DESARROLLO EN ZONAS CON VULNERABILIDAD**

**ARTÍCULO 109.** Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, quedarán sujetas a lo siguiente:

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

**ARTÍCULO 110.** Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en zonas del municipio que presenten susceptibilidad o condiciones de riesgo, deberán contener lo siguiente:

I. Estudio Geológico – Geotécnico. Deberá contener la descripción de la Geología Regional, Geología Local a detalle, Geohidrología, Análisis de Discontinuidades y de Estabilidad de cada Talud en aquellos casos que realicen cortes para viviendas y lotificación, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

a) La información de campo será vaciada y representada en un Mapa Geológico georeferenciado, mostrando los resultados de la cartografía a detalle donde además se ubiquen los elementos estructurales del sitio. Con base a la información que se presente en el Mapa Geológico se ubicarán y construirán Perfiles o Secciones Geológicas en aquellos sitios donde se ubicarán los cortes de los taludes y vialidades. Los perfiles deberán representar la litología, su posición estructural, el corte del talud, vialidades y la zona donde se ubican las construcciones. Dichos perfiles deben estar señalados en el plano geológico.

b) Con base en la información levantada en el campo, se deberán determinar las direcciones e inclinaciones de los taludes propuestos para las vialidades y las demás obras civiles y ubicarlos (georreferenciados) en el mapa.

c) Analizar las direcciones y densidad de las diaclasas o fallas del sitio para identificar las áreas susceptibles a presentar riesgo de deslizamiento en su relación con los cortes de los taludes existentes y los proyectados. En los casos donde los métodos geométricos no sean suficientes para las determinaciones de estabilidad de taludes, deberán aplicarse otros métodos matemáticos o computacionales para las determinaciones del factor de seguridad. Los datos estructurales tendrán que ser incluidos en el reporte en forma de tablas, representarlos en estereogramas y señalar los sitios donde fueron levantados.

d) Con la información de la cartografía geológica, la construcción de perfiles o secciones, el análisis de discontinuidades y de estabilidad de taludes, indicar en un plano denominado de Riesgos Geológicos, aquellos sitios donde el peritaje resuelva que son áreas de riesgo las cuales serán consideradas como No Urbanizables. Estas áreas deben de estar claramente señaladas indicando la superficie total correspondiente.

e) Alrededor de las áreas consideradas como de riesgo, deberán señalarse áreas de amortiguamiento. En los sitios donde el perito determine condiciones de riesgo, se deberán de presentar los estudios y medidas geotécnicas a aplicar para la remediación del sitio.

f) En aquellos sitios donde se presume un nivel freático somero o poco profundo, o en donde se localicen manantiales o manifestaciones del agua subterránea y para la detección a profundidad de discontinuidades, cavernas, fallas o fracturas deberán realizarse sondeos geofísicos para descartar probables riesgos en las zonas de urbanización y/o construcción de vivienda. El registro geofísico también determinará la secuencia estratigráfica y litológica del terreno así como la presencia de humedad o saturación por agua en el subsuelo.

g) En algunos sitios, cuando durante la ejecución de las obras surja un afloramiento de mantos freáticos en algún punto del desarrollo, deberán suspenderse de inmediato las obras, debiendo de reevaluarse el o los estudios correspondientes, presentando ante esta Secretaría, la remediación sustentada más adecuada la cual deberá contener las observaciones del sitio tales como: los aspectos del relieve del o los predios, diferencias de altura, dirección de los desniveles, calidad de la roca así como consideraciones o recomendaciones de más estudios si es el caso de que la roca o el suelo presente condiciones de inestabilidad por la combinación de la fábrica estructural y las direcciones de corte o presencia de suelos inestables.

h) El estudio geotécnico debe contener el proyecto de la construcción y/o edificación o el urbanístico del fraccionamiento para ubicar los predios, vialidades y demás áreas dentro de los perfiles geológicos.

i) En los casos particulares donde el peritaje resuelva que las condiciones del predio o una parte del predio no son propicias para el desplante de una construcción y/o edificación o de una parte de un fraccionamiento, deberá notificarlo al propietario y a la Secretaría mencionando las causas y conclusiones en el Estudio.

II. Estudio de Mecánica de Suelos y/o Rocas. Los resultados y recomendaciones, sobre la capacidad de carga del terreno, deberán ser acatados de acuerdo a las propiedades físicas del sustrato donde serán desarrolladas las construcciones, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

a) El estudio deberá contener la siguiente información:

1. Croquis de localización del Lote o Fraccionamiento.
2. Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio, acompañado de fotografías de los registros geotécnicos.
3. Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
4. Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).

5. En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  6. Estas características del comportamiento mecánico del suelo se obtendrán con base a las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  7. Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  8. Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
  9. Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
  10. En función del tipo de suelo y el tipo del proyecto, deberá evaluarse el efecto de la infiltración del agua desde la superficie hacia los estratos arcillosos de conducta expansiva y proponer las soluciones para evitar o mitigar este problema.
  11. El número de sondeos y su ubicación será determinado por el perito o peritos geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la construcción y/o edificación o fraccionamiento, atendiendo a un criterio geométrico, tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar.
  12. La información deberá ser entregada de forma impresa y digital, precisando el o los responsables de los estudios, anexando copia de cédula profesional, firma en original y antefirmas en cada una de sus fojas.
- b) En los casos donde el perito resuelva la necesidad de aplicar un método geofísico para la prospección indirecta del subsuelo a mayor profundidad, deberá hacer del conocimiento de la Secretaría, el método, la descripción y resultados del mismo.
  - c) En zonas donde la exploración de suelos obtenga espesores potentes de arcillas de conducta plástica, será necesario que los Estudios indiquen las medidas de remediación de suelos colapsables, expansivos o de conducta plástica para evitar daños por asentamientos o deformación por saturación o pérdida de agua subterránea (o de infiltración). Se deberá informar por escrito a la Secretaría, el seguimiento y cumplimiento de dichas medidas por parte de un Técnico o Laboratorio designado por la Empresa o el Proyecto, las cuales deberán ser registradas en una bitácora.
  - d) En los casos de nivel freático somero, se deberán diseñar obras de captación, conducción y disposición final del agua.
  - e) Aquellos fraccionamientos y/o desarrollos multifamiliares ubicados en predios con pendientes mayores al 30-treinta por ciento y menores o

iguales al 45-cuarenta y cinco por ciento, los estudios geológicos presentados podrán estar certificados por el Servicio Geológico Mexicano y/o una institución académica especializada en el área, quedando esto a criterio de la Secretaría.

III. Estudio Hidrológico. Para cualquier utilización y aprovechamiento del suelo en las zonas con características o condiciones de riesgo Hidrometeorológico, según lo indicado por el Atlas de Riesgo, se deberá presentar previamente a su autorización, el estudio hidrológico en materia de drenaje pluvial, el cual deberá contener además de la identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

I. Descripción del Proyecto.

1. Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
2. Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
3. Obras a realizar.

II. Datos del proyecto pluvial:

1. Antecedentes;

En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.

2. Objetivos;
3. Problemática; y
4. Descripción del proyecto.

III. Criterios pluviales:

1. Métodos utilizados y su fundamento; y
2. Especificaciones utilizadas.

IV. Análisis hidrológico:

1. Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
2. Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años; y
3. Análisis de arrastre de sedimentos.

V. Proyecto hidráulico:

1. Red pluvial primaria:

- a) Estructura de captación;
- b) Estructura de retención de azolves;
- c) Estructura de regulación;
- d) Estructura de conducción o canalización;
- e) Registros o pozos de visita;

- f) Estructura de disipación de energía; y
  - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
2. Red pluvial secundaria:
- a) Capacidad hidráulica de las calles;
  - b) Imbornales o estructura de captación;
  - c) Estructura de conducción o canalización; y
  - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
3. Derechos de paso de drenaje pluvial:
- a) En cañadas naturales;
  - b) En lotes o predios; y
  - c) Otros.

#### VI. Información cartográfica

1. Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
2. Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1-uno o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
3. Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanística; cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato AutoCAD.

#### VII. Conclusiones y recomendaciones:

1. Resumen de resultados;
2. Conclusiones; y
3. Recomendaciones.

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos hidrometeorológicos:

1. El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
2. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas; y

3. Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes. Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años. Cuando se trate de proyectos de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales.

**ARTÍCULO 111.** Los proyectos de vialidades, fraccionamientos, edificaciones y demás obras o acciones, en las zonas que presenten susceptibilidad o condiciones de riesgo, deberán sujetarse a los lineamientos indicados en la Ley, el presente Reglamento y el Reglamento para las Construcciones del municipio de Santiago, debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, de los programas y trabajos realizados.

**ARTÍCULO 112.** En los casos no señalados por los artículos anteriores, y siempre que no impere la consecución de algún riesgo, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos.

Al solicitarse la factibilidad de uso de suelo para un predio que se encuentre en una zona de las reguladas en este capítulo, deberán acompañar de manera irrestricta los estudios geológicos e hidrológicos correspondientes.

#### **CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 113.** La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

**ARTÍCULO 114.** En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las

especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente.

**ARTÍCULO 115.** En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios.

**ARTÍCULO 116.** En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estos deben ser completamente respetados, libres de construcción y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

**ARTÍCULO 117.** Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación o una planta generadora de energía, se deberán obtener de la Secretaría las licencias municipales correspondientes, ajustándose a lo indicado por la Ley, el Programa, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 118.** En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

**ARTÍCULO 119.** Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

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

**ARTÍCULO 120.** La demarcación de ríos y arroyos será la que establezca la Comisión Nacional del Agua, pudiendo ser a solicitud del usuario o de la Secretaría.

**ARTÍCULO 121.** Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

**ARTÍCULO 122.** Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su

retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

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

**ARTÍCULO 123.** Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.
- III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.
- IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.

**ARTÍCULO 124.** Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente. Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.
- III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.
- IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.

**ARTÍCULO 125.** Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no

estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

- I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.
- II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riveras recientes.
- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.).
- IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.
- V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respecto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.
- VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.

**ARTÍCULO 126.** Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;  
Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción.

Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;

V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;

VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y

VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

## **CAPÍTULO V. ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**ARTÍCULO 127.** Toda nueva edificación de uso público, así como las remodelaciones o ampliaciones, deberán contar con instalaciones y espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 128.** Los inmuebles que se utilicen para cualquier actividad distinta a la habitacional unifamiliar, deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, en la proporción y dimensiones reguladas por la Ley y el Programa.

**ARTÍCULO 129.** En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán cumplir lo estipulado en la Ley y el Programa, relativo a accesibilidad.

## **CAPÍTULO VI. DESTINOS DE EQUIPAMIENTO URBANO**

**ARTÍCULO 130.** Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos, y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

I. Espacios abiertos, y/o áreas verdes: explanadas y plazas, jardines y parques urbanos, áreas de preservación ecológica; presas, estanques, lagos y lagunas; ríos, arroyos y escurrimientos.

II. Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas; hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.

**ARTÍCULO 131.** En el presente Reglamento, se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada.

**ARTÍCULO 132.** La distribución del equipamiento urbano será el siguiente:

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

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjuntos deportivos 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, reformatorios 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 133.** En las áreas urbanas o urbanizadas, los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser

utilizados para la construcción de equipamiento deportivo, casetas de vigilancia, educativo público del nivel básico y asistencia pública, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.

**ARTÍCULO 134.** En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, en un 60-sesenta por ciento para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40-cuarenta por ciento para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de equipamiento educativo de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Se deberá fomentar la concentración de las áreas de cesión municipal, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento y permitir la instalación de los equipamientos urbanos que den servicio a un barrio, un grupo de barrios o un sector urbano.

## **CAPÍTULO VII. DE LA IMAGEN URBANA**

**ARTÍCULO 135.** En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

**ARTÍCULO 136.** En materia de anuncios se observará, además de lo dispuesto por el Programa y el presente Reglamento, lo establecido por la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León y las demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 137.** Las antenas de comunicación se deberán ubicar en zonas donde se permitan, según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad del Plan donde aplique y cumpliendo además con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos; y
- III. Contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar.
- IV. Que cumpla con los requisitos que señala este Reglamento, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Santiago y demás disposiciones de carácter general aplicables;

**ARTÍCULO 138.** Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y/o el dictamen técnico de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y visto bueno por parte de la Dirección de Catastro y Patrimonio Municipal.

**ARTÍCULO 139.** Los puentes peatonales, cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos que se instalen sobre banquetas, no deberán ocupar más del 30-treinta por ciento del área de circulación peatonal, debiendo cumplir además con lo indicado en el presente Reglamento, La Ley y demás disposiciones de carácter general aplicables. Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

**ARTÍCULO 140.** La imagen urbana se sujetará a lo siguiente:  
En el territorio municipal se deberá cuidar que toda construcción que se autorice deberá armonizar e integrar su forma, estructura y acabados con el carácter de la zona, utilizando materiales y colores similares a los materiales existentes en el área.

## **TÍTULO VII. DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

### **CAPÍTULO I. LICENCIAS**

**ARTÍCULO 141.** Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.

Los actos, permisos, licencias y demás trámites que la Secretaría emita, deberán de ser firmados conjuntamente por el Director del área que lo tramita y el titular de la Secretaría.

### **CAPÍTULO II. FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 142.** El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Programa, el presente Reglamento, y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 143.** Los Fraccionamientos se clasifican, conforme al artículo 206 de la Ley en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;

- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Los fraccionamientos podrán ser privados cuando estén constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

**ARTÍCULO 144.** Para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, en sus diferentes etapas, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría, además de lo indicado en la Ley, los requisitos señalados en este Reglamento, según le corresponda a cada etapa.

**ARTÍCULO 145.** Los requisitos para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado (copia simple).
- III. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- IV. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).
- V. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a. Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatutos inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda (copia simple).
  - b. Poder Legal (copia simple).
- VI. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- VII. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VIII. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Programa de Desarrollo Urbano vigente (original).
- IX. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- X. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 146.** Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatus inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda (copia simple).
  - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Programa de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XI. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 147.** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).
- III. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- IV. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).

V. Documento que acredite la personalidad jurídica:

a) Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatus inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple).

b) Poder Legal.

VI. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).

VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).

VIII. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).

IX. Carta Responsiva del Perito Responsable del Proyecto, copia de cedula profesional

X. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).

XI. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

XII. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).

XIII. Estudio de movilidad del proyecto (original y copia).

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).

XV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

XVI. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

**ARTÍCULO 148.** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).

- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta constitutiva y demás modificaciones en sus estatus inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple).
  - b) Poder legal.
- IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).
- V. Manifestación de Impacto Ambiental (MIA-P) y/o Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, (SEMARNAT).
- VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, sentido del escurrimiento, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 149.** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).
- III. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- IV. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).
- V. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- VI. Acreditar la personalidad jurídica.
  - a) Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatus inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple)
  - b) Poder legal
- VII. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia).
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- IX. Avalúo Catastral (original).
- X. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- XI. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).

- XII. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia).
- XIII. Fotografías de la situación actual del predio.
- XIV. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
- a) Agua potable
  - b) Drenaje sanitario
  - c) Drenaje pluvial
  - d) Energía eléctrica
  - e) Alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
  - f) Nomenclatura y señalamiento vial
  - g) Bomberos
- XV. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:
- a) agua potable
  - b) drenaje sanitario
  - c) drenaje pluvial
  - d) energía eléctrica
- XVI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos. Deberá ir firmada cada una de las hojas por el perito responsable. (Original)
- XVII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- XVIII. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
- XIX. Carta Responsiva del Perito Responsable de Obra. (anexar copia simple de cedula profesional)
- XX. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XXI. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales).
- XXII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 150.** Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de Ventas (original).

- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. (copia simple).
- III. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- IV. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).
- V. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).
- VI. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:
  - a) Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatutos inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple).
  - b) Poder legal
- VII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- IX. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente (copia).
- X. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- XI. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo.
- XII. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia).
- XIII. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 101 de la Ley.
- XIV. Plano de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en AutoCAD).
- XV. Pago por derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 151.** El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico.
- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por propietario y/o apoderado (original).
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).
- IV. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- V. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).
- VI. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita y demás modificaciones en sus estatus inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple)
  - b) Poder Legal (original)
- VII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- IX. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- X. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- XI. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en AutoCAD).
- XII. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XIII. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quinque por ciento en color amarillo, del 15.01-quinque punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).
- XIV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 152.** El interesado en modificar un proyecto ejecutivo y de ventas, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto Ejecutivo y/o Ventas (original).

- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por el propietario y/o apoderado (original).
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).
- IV. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- V. Escrito del o los acreedores que autoricen el tramite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ente notario público).
- VI. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).
- VII. Acreditar la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva y demás modificaciones en sus estatus debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda. (copia simple)
  - b) Poder ratificado ante Notario Público (original o copia certificada) y en su caso inscrito ante la dependencia correspondiente, debiendo además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables.
- VIII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- IX. Comprobante de impuesto predial actualizado (copia).
- X. Avalúo Catastral (original).
- XI. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- XII. Acuerdo y plano de autorización del Proyecto urbanístico (copia).
- XIII. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia).
- XIV. Acuerdo y plano de autorización del proyecto ejecutivo (copia).
- XV. Acuerdo y plano de autorización de ventas (copia).
- XVI. Fotografías de la situación actual del predio.
- XVII. Plano de la modificación al proyecto ejecutivo y/o ventas, indicando las vialidades, manzanas y lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en AutoCAD).
- XVIII. En el caso que se requiera, se le indicará la documentación complementaria a presentar.
- XIX. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 153.** El interesado podrá solicitar ante la autoridad municipal competente, prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o reducciones de las garantías, en los términos establecidos en la Ley, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización (original).
- II. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías (original).
- III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia).
- IV. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- V. Escrito del o los acreedores que autoricen el trámite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ante notario público).
- VI. Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo y autorización de ventas, inscritos ante la dependencia correspondiente (copia).
- VII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- VIII. Proposición de Garantía Hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo;
- IX. Avance de obras (original).
- X. Fotografías de la situación actual de las obras de urbanización (originales).
- XI. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia).
  - b) Poder legal.
- XII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- XIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 154.** El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, solicitará se le expida la constancia de terminación de obras correspondiente y liberación de garantías, de conformidad con lo establecido en la Ley, en el Programa y en este Reglamento, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de Terminación de Obra y Liberación de Garantía (original).
- II. Acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo y de ventas, inscritos ante la dependencia correspondiente (copias).
- III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de 3-tres años la buena calidad de pavimentos, cordones y banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales.
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
  - b) Poder legal

- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VI. Documento y/o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura (2-dos copias de cada uno):
  - a) Alumbrado Público
  - b) Agua y Drenaje
  - c) C.F.E.
  - d) Nomenclatura y señalamiento vial
  - e) Pavimentos, cordones, banquetas
  - f) Drenaje Pluvial
  - g) Áreas municipales
  - h) Habilitación de áreas públicas.
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 155.** El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, podrá solicitar su municipalización, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización de un fraccionamiento (original).
- II. Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías (copia).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Título que acredite la Propiedad del predio inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
  - c) Poder ratificado ante Notario Público (original o copia certificada) y en su caso inscrito ante la dependencia correspondiente.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- V. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Dicha municipalización deberá ser realizada en un plazo no mayor a 1 (Un) año, contado a partir del término de realización de todas las obras de urbanización establecidas como obligaciones.

**ARTÍCULO 156.** En el caso de fraccionamientos existentes que se han desarrollado sin contar con la debida autorización para su urbanización, se podrá solicitar a la Autoridad competente su regularización, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, y presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Regularización (original).
- II. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrada entre el organismo promotor y el propietario del predio.
- III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).

- IV. Contrato de fideicomiso con todas sus modificaciones. (en caso de que el propietario del inmueble sea una Fiduciaria).
- V. Escrito del o los acreedores que autoricen el tramite (solo cuando el inmueble este gravado. El escrito deberá contar con las firmas ratificadas ente notario público).
- VI. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- VII. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización.
- VIII. Identificación oficial del promotor y/o apoderado (copia).
- IX. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- X. Fotografías de la situación actual del predio.
- XI. Avalúo Catastral.
- XII. Censo de ocupantes.
- XIII. Factibilidad emitida por la Autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.
- XIV. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XV. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales)
- XVI. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

### **CAPÍTULO III. DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES**

**ARTÍCULO 157.** El interesado en fusionar, subdividir, Re lotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente (Original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple).
- III. Presentar Certificado de Libertad de Gravamen o Certificado de Gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica: acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia) y poder.

- V. Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial (copia simple).
- VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas.
- VII. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- VIII. Presentar escrito firmado por el o los propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar
- IX. Fotografías donde muestren la situación actual del predio (originales).
- X. Deberá presentar una copia para revisión del proyecto de Subdivisión, Fusión, Relotificación y/o Parcelación; en este último caso, se agregará plano de lotificación antecedente.
- XI. Alineamiento vial.
- XII. En caso de que el predio se encuentre fuera de fraccionamiento autorizado, presentar informativo de valor catastral para pago de derechos por trámite ante Desarrollo Urbano, expedido por la dependencia correspondiente (Original).
- XIII. Pago por derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 157 bis.-** En los casos de Subdivisiones de un lote o predio debe observar las normas básicas siguientes:

- I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;
  - II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;
  - III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 y 234 de la Ley;
- En situaciones de hecho comprobables mediante documentos oficiales que tengan más de 5 cinco años de antigüedad y de ocupación continua podrá exceptuará la normatividad, aplicando esta solamente para lotes de hasta 1,000 mts<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 157 bis I.-** En caso de que de los predios subdivididos o a subdividir, resultó o resultare un polígono o servidumbre de paso que atienda al resto de los predios y se quisiese donar a municipio, este deberá estar dotado de la infraestructura (pavimentación, agua y drenaje, electricidad) por parte del promovente, tal como se establece en el artículo 230 fracción I y IV de la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, esto no podrá aplicar a lotes

campestres ya que ellos les prevalecerán las obligaciones que estable el artículo 221 y 222 la ley antes invocada.

#### **CAPÍTULO IV. DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 158.** Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia municipal de uso de suelo y uso de edificación y construcción correspondientes.

**ARTÍCULO 159.** La licencia de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo específico de un predio, de acuerdo al Programa y a la Ley.
- II. Establecer las normas de planificación, las restricciones de orden urbanístico, y fijar aquellas que se refieren a la preservación natural y la protección al ambiente.

**ARTÍCULO 160.** Por medio de la licencia de uso de edificación se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Programa y en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 161.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

**ARTÍCULO 162.** Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán las señaladas por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Santiago.

El porcentaje correspondiente al Coeficiente de Área Verde (CAV) deberá de ubicarse en un 50-cincuenta por ciento preferentemente al frente del predio.

**ARTÍCULO 163.** Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple);

- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. 4-cuatro fotografías exteriores del predio;
- VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de conservación cultural, de las señaladas por el Programa y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Programa, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 164.** Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral. (copia simple);
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);
- VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;
- IX. Alineamiento Vial;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Programa, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en

la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras; y

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 165.** La Secretaría está facultada para proponer esquemas de simplificación, modernización y sistematización de trámites en medios electrónicos. Para tal efecto, la autoridad competente emitirá disposiciones generales en las cuales se adecuará el formato de los requisitos de la presentación establecidos en este Reglamento, así como disminuir los plazos de resolución.

## **CAPÍTULO V. OTROS TRÁMITES**

**ARTÍCULO 166.** Los requisitos para las aprobaciones de Conjuntos Urbanos y Régimen de Propiedad en Condominio, estarán a las disposiciones y exigencias aplicables de conformidad con la Ley.

**ARTÍCULO 167.** El propietario y/o en su caso los interesados en adquirir algún inmueble ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Santiago, Nuevo León, podrán solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad y lineamientos de los usos de suelo urbanos conforme lo establezca el Programa, cumpliendo con los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial;

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Programa, al ser ésta meramente informativa.

**ARTÍCULO 168.** El pago de derecho por concepto de información de factibilidad de uso de suelo será conforme a lo dispuesto por el artículo 52-bis fracción I, fracción VIII, y lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 169.** Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Programa. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado.

**ARTÍCULO 170.** Para el efecto de los cobros por concepto de Regularización de Construcciones, se determinará tomando como base la cuota diaria de salario mínimo general vigente en la entidad en esta zona económica, por los metros cuadrados de área de construcción a regularizar.

**ARTÍCULO 171.** En todos aquellos giros y usos del suelo que aparezcan previstos en la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y que sean competencia de la autoridad estatal en materia de protección civil, los interesados están obligados previo a su operación a contar con dictamen con el Visto Bueno del titular de dicha dependencia, en donde se contengan los lineamientos y condiciones de seguridad para su operación.

## **TÍTULO VIII. MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCION Y VIGILANCIA**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 172.** Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones públicas o privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

**ARTÍCULO 173.** Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento y serán sujetos responsables:

- I. El propietario del inmueble
- II. El poseedor o usufructuario del inmueble;
- III. Las empresas constructoras; y/o
- IV. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

**ARTÍCULO 174.** Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 175.** La administración pública municipal tiene la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que, ante la rebeldía del obligado, tengan el carácter de forzosos.

**ARTÍCULO 176.** La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que, por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el estado.

**ARTÍCULO 177.** Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

**I.** Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;

**II.** Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de lotes o predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

**III.** Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún sin que ésta se verifique o se haya verificado;

**IV.** Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con la normatividad aplicable;

**V.** Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada;

**VI.** Cuando agotado el procedimiento administrativo, el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;

**VII.** Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

**VIII.** Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los lotes o predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

**IX.** Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan el Plan o programas de desarrollo urbano aprobados.

**ARTÍCULO 178.** La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos que corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que estime puedan constituir delito.

**ARTÍCULO 179.** En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, el Programa o este Reglamento, el costo de los trabajos estará a cargo de los propietarios, poseedores y/o usufructuarios y las autoridades municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

**ARTÍCULO 180.** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

## **CAPÍTULO II. MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**ARTÍCULO 181.** Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

**I.** La suspensión total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, servicios y operación donde cuando no se cuente con licencia de construcción vigente o ante la existencia de riesgo, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de construcción vigente;

**II.** La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones y operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;

**III.** La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;

**IV.** La orden, requerimiento y/o ejecución de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien, tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros;

**V.** La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del municipio;

**VI.** La amonestación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla, en un tiempo determinado, con una disposición aplicable al caso concreto;

**VII.** Demolición, retiro de instalaciones y restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, según corresponda;

**VIII.** Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes; y

**IX.** Las demás establecidas por la Ley, las leyes estatales y los demás reglamentos municipales.

**ARTÍCULO 182.** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo. Se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

### **CAPÍTULO III. INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 183.** La violación de la Ley, el Programa o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. La violación por parte de cualquier servidor público a la Ley, el Programa o de este Reglamento, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Son conductas violatorias e infracciones las siguientes:

- I.** Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y/o excavación o cualquier obra, sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente; o realizarla por la persona distinta a quien obtuvo la licencia o autorización, así como quien transfiera dicha licencia o autorización;
- II.** Realizar sin permiso o autorización construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común;
- III.** Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% y ello sea prohibido por la Ley, se observará lo establecido en el numeral XXVIII del presente artículo, así como su respectiva sanción;
- IV.** Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma, sin haberse obtenido su prórroga;
- V.** Continuar realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura de establecimiento, suspensión o demolición de obra y demás medidas de seguridad;

**VI.** Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;

**VII.** Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;

**VIII.** Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la imposición de una sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente;

**IX.** En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones del Reglamento, la Ley, el Programa y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor su conducta violatoria;

**X.** No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de veladores o vigilantes;

**XI.** Cuando no se respete o se obstaculice la circulación peatonal, los espacios públicos, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;

**XII.** Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;

**XIII.** Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, uso del suelo, uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría o autoridad competente;

**XIV.** Cuando no se respete la densidad o cualquiera de los lineamientos o sus variaciones legalmente autorizadas relativas a:

- a) Coeficiente de utilización de suelo;
- b) Coeficiente de ocupación del suelo;
- c) Coeficiente de absorción y área verde;
- d) Alturas;
- e) Remetimiento;
- f) Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales; y
- g) Área de maniobra de estacionamiento.

**XV.** Por causar contaminación al ambiente en los aspectos que sean competencia del Municipio establecidos en este Reglamento y en el Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección al Ambiente y Bienestar Animal del Municipio de Santiago, Nuevo León. Asimismo, cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental;

**XVI.** Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio, sin autorización de la Secretaría en caso de que se requiera por este Reglamento;

**XVII.** Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;

**XVIII.** Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones del Reglamento o el Programa que no hayan sido contempladas en los presentes incisos;

**XIX.** Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier zona o área natural, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;

**XX.** Cuando se realicen cortes de terreno mayores a los autorizados en términos del Reglamento o el Programa;

**XXI.** Cuando el responsable de las obras o su propietario no efectúe las restauraciones de las capas de suelo y sus coberturas vegetales afectadas, concluido el término concedido para ello;

**XXII.** Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;

**XXIII.** Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material;

**XXIV.** Cuando al realizarse cualquier obra o construcción se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública;

**XXV.** Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y éstas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;

**XXVI.** Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique;

**XXVII.** No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona protegida con carácter de centro o valor histórico descritas en el Programa y por este Reglamento;

**XXVIII.** Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% en caso de que ello sea prohibido por la Ley;

**XXIX.** Cuando se obstruya o reencauce cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien, cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales o, en general, no se respeten las disposiciones para evitar o minimizar los riesgos hidrometeorológicos, en términos de la Ley y el Reglamento;

**XXX.** Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un lote, predio o edificación colindante;

**XXXI.** Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante o cuando se obstruya el paso pluvial;

**XXXII.** No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones dentro del término establecido en este Reglamento;

**XXXIII.** No tener a la vista una copia de la licencia, o una lona de un metro por un metro que describa el tipo de edificación, los metros cuadrados de construcción, las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento, así como no tener en el lugar de la obra los planos de construcción autorizados conforme al Reglamento;

**XXXIV.** Cuando la edificación u obra no cumpla con los lineamientos relativos a la prevención de riesgos, accidentes, incendios, siniestros, seguridad, salidas de emergencia y protección.

**XXXV.** Cuando se edifique una obra con especificaciones distintas a las contenidas en la licencia, planos y proyectos aprobados, sin previa autorización de la autoridad competente;

**XXXVI.** Establecer o cambiar el uso del suelo o uso de edificación de un lote, predio, inmueble o edificación, sin previa autorización;

**XXXVII.** Ampliar o adicionar usos del suelo o usos de edificación, distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;

**XXXVIII.** Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas fuera de los autorizados; y

**XXXIX.** Para cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Programa o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

## **CAPÍTULO IV. SANCIONES**

**ARTÍCULO 184.** Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de la Ley, Programa y Reglamento, así como a los responsables a que se refieren los artículos 173 y 174 de este Reglamento, según corresponda:

**I.** Amonestación;

**II.** Multa;

**III.** Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones y demás obras;

**IV.** Suspensión temporal o definitiva, parcial o total, de trabajos o servicios;

**V.** Prohibición de actos de utilización;

**VI.** Revocación de las licencias o autorizaciones;

**VII.** Demolición, retiro de instalaciones, y/o restablecimiento de las cosas a un estado igual o similar al que se encontraban con anterioridad a los hechos y

**VIII.** Arresto administrativo en términos de la Ley.

En el caso que un mismo hecho, acto u omisión que constituya dos o más infracciones se castigará la infracción cuya sanción sea la mayor de las infracciones aplicables.

**ARTÍCULO 185.** La autoridad competente podrá imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que crea conveniente, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

El plazo de prescripción para el ejercicio del procedimiento administrativo para la determinación de infracciones y aplicación de sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la infracción. Este plazo se suspenderá cuando se interpongan medios de defensa en contra de los actos que deriven de este procedimiento, desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa hasta que se dicte la resolución definitiva de los mismos.

**ARTÍCULO 186.** La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto.

**ARTÍCULO 187.** En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate en tiempo y forma con las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras o instalaciones, según corresponda.

**ARTÍCULO 188.** La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 191 del Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

**ARTÍCULO 189.** Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Programa, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique una o más de las medidas de seguridad o sanciones previstas en el artículo 181 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 190.** El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones, ni la obligación de cumplir con lo estipulado en la Ley, el Reglamento, el Programa y/o la(s) licencia(s) y autorización(es) correspondientes; y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización de que se trate.

Las sanciones y medidas de seguridad serán sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que puedan estar sujetos.

**ARTÍCULO 191.** Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 183 de este Reglamento, serán las siguientes:

I. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción I del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.1 contenida en esta fracción.

Para el presente caso, además de la multa, se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente. En caso de no obtener la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción II del artículo 183 de este Reglamento se le sancionará con multa la que se determina, según el uso que se le pretenda dar, los m<sup>2</sup> o lineales de construcción realizados y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará

dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.1 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

**TABLA 191. 1**

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	METROS CUADRADOS								
	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
<b>CUOTAS</b>									
<b>Fracción I y II del artículo 183</b>	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 Demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	100 a 149	150 a 199	200 a 249
Etapa 2 Excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	150 a 199	200 a 249	250 a 299
Etapa 3 Cimentación	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	200 a 249	250 a 299	300 a 349
Etapa 4 Muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	250 a 299	300 a 349	350 a 399
Etapa 5 Losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	300 a 349	350 a 399	400 a 449
Etapa 6 Acabados por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	350 a 399	400 a 449	450 a 499
Etapa 7 Obra terminada sin permiso	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	550 a 599	600 a 649	650 a 699

III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción III del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa la que se determina según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.2 contenida en esta fracción.

Se ordenará también la demolición total de las mismas.

**TABLA 191. 2**

<b>USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS</b>							
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCION</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
	<b>CUOTAS</b>						
<b>Fracción III del artículo 183</b>	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 Demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 Excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 Cimentación	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 4 Muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 Losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 Acabados por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 Obra terminada sin permiso	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850

<b>EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS</b>			
m	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199

<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>								
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCION</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
<b>CUOTAS</b>								
<b>Fracción III del artículo 183</b>	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 Demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 Excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 Cimentación	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 Muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 Losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 Acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750
Etapa 7 Obra terminada sin permiso	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1,000 a 1,050

<b>EN BARDA O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS</b>				
m	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199	

**IV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IV del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa de 250 a 2,000 cuotas. Se ordenará también la suspensión total de las obras, hasta en tanto se obtenga prórroga de la licencia o autorización correspondiente.

**V.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción V del artículo 183 del Reglamento, tratándose de construcciones u obras, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.3 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión, demolición o clausura, según corresponda

**TABLA 191. 3**

<b>USO UNIFAMILIAREN METROS CUADRADOS</b>							
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
	<b>CUOTAS</b>						
<b>Fracción V del artículo 183</b>	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 Demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 Excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 Cimentación	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500

Etapa 4 Muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 Losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 Acabados por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 Obra terminada sin permiso	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850
<b>EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS</b>							
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400

<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>								
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCION</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
<b>CUOTAS</b>								
<b>Fracción V del artículo 183</b>	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 Demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 Excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 Cimentación	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 Muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 Losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 Acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750

Etapa 7 Obra terminada sin permiso	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1,000 a 1,050
<b>EN BARDA O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS</b>								
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 299	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450

**VI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VI del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

**VII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 20,000 cuotas por cada ocasión.

**VIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VIII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

**IX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IX del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

**X.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción X del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa de 100 a 150 cuotas por cada ocasión.

**XI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XI del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa de 200 a 400 cuotas por cada ocasión.

**XII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 2,000 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 20,000 a 24,000 cuotas por cada ocasión. Lo anterior con independencia de las penas y demás sanciones que establezcan otros ordenamientos legales. Se aplicará también la suspensión de las obras o la demolición, según estime conveniente la autoridad competente.

**XIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.4 contenida en la siguiente fracción. Se aplicará también la suspensión de las obras; si la autoridad lo estima pertinente, se ordenará la demolición de las mismas.

Tratándose de uso de edificación o de uso del suelo, se ordenará la clausura del inmueble o bien se restituya el uso del mismo conforme a su uso antes autorizado.

**TABLA 191. 4**

	<b>USO UNIFAMILIAREN METROS CUADRADOS</b>						
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
	<b>CUOTAS</b>						
<b>Fracción XIII del artículo 183</b>	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
	<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>						
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
	<b>CUOTAS</b>						
<b>Fracción XIII del artículo 183</b>	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,800 a 3,399	4,000 a 5,500

**XIV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIV del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa por cada infracción, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.5 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras hasta en tanto no se lleve a cabo la modificación para cumplir con los lineamientos. También se podrá ordenar la demolición de las mismas para cumplir con los lineamientos, en caso de ser necesario.

**TABLA 191. 5**

<b>Fracción XIV del artículo 183</b>	<b>USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS</b>							
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
	<b>CUOTAS</b>							
a.) CUS	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
b.) COS	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
c.) CAAV	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	200 a 500							
e.) Remetimiento frontal	200 a 500							
f.) Remetimiento posterior	200 a 500							
g.) Remetimiento lateral	200 a 500							
h.) Cajones de estacionamiento	150 por cada cajón faltante							
i.) Área de maniobra de estacionamiento	150 a 300							
<b>Fracción XIV del artículo 183</b>	<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>							
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCION</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
	<b>CUOTAS</b>							
a.) CUS	200	400 a	800 a	1,20	1,600	2,200	2,800	4,000 a

	a 399	799	1,199	0 a 1,599	a 2,199	a 2,799	a 3,999	5,500
b.) COS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
c.) CAAV	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	400 a 1,000							
e.) Remetimiento frontal	400 a 1,000							
f.) Remetimiento posterior	400 a 1,000							
g.) Remetimiento lateral	400 a 1,000							
h.) Cajones de estacionamiento	350 por cada cajón faltante							
i.) Área de maniobra de estacionamiento	350 a 500							

**XV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XV del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.

**XVI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVI del artículo 183 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará además la demolición o retiro de las instalaciones.

**XVII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 250 a 300 cuotas por cada ocasión. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 500 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas. También se aplicará la demolición en caso de no cumplir.

**XVIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVIII del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión.

**XIX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIX del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de área afectada. Se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.6 contenida en esta fracción.

**TABLA 191.6**

<b>USO UNIFAMILIAREN METROS CUADRADOS</b>								
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.9 9	251 a 400.9 9	401 a 699.99	700 a 999.9 9	Más de 999.99	
<b>CUOTAS</b>								
<b>Fracción XIX del artículo 183</b>	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500	
<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>								
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCION</b>	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.9 9	251 a 400.9 9	401 a 699.99	700 a 999.9 9	1,000 a 1,499.9 9	Más de 1,499.99
<b>CUOTAS</b>								
<b>Fracción XIX del artículo 183</b>	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650

**XX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XX del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 50 a 70 cuotas más 5 cuotas por m<sup>2</sup> o fracción de área de corte;

**XXI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXI del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 250 cuotas más 1 cuota por m<sup>2</sup> o fracción de área afectada.

**XXII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXII del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 200 a 250 cuotas más 1 cuota por m<sup>2</sup> o fracción de área afectada.

**XXIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para efectuar el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

**XXIV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIV del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

**XXV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXV del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

**XXVI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVI del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

**XXVII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVII del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.

**XXVIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVIII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 5,000 a 10,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

**XXIX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIX del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

**XXX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXX del artículo 183 del Reglamento, en casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; tratándose de inmuebles con otros usos se les sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

**XXXI.** A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

**XXXII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXII del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

**XXXIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

**XXXIV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIV del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 200 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas.

**XXXV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXV del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.

**XXXVI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVI del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada,

la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 191.7 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso del suelo y/o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Programa.

**TABLA 191.7**

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATANDOSE DE USO DE EDIFICACION O SUPERFICIE DE TERRENO TRATANDOSE USO DE SUELO	USO UNIFAMILIAREN METROS CUADRADOS							
	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
	<b>CUOTAS</b>							
Fracción XXXVI del artículo 183	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
	<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATANDOSE DE USO DE EDIFICACION O SUPERFICIE DE TERRENO TRATANDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
	<b>CUOTAS</b>							
Fracción XIX del artículo 183	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

**XXXVII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVII del artículo 183 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción XXXVI de este artículo.

**XXXVIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVIII del artículo 183 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con

multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas; y

**XXXIX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIX del artículo 183 del Reglamento en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 2,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 500 a 5,000 cuota.

**ARTÍCULO 192.** Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el artículo 183 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

**I.** 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, con independencia de las demás sanciones que resulten aplicables.

**II.** Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomarán en cuenta los metros cuadrados utilizados que sean incompatibles con el uso de suelo asignado a dicho lote o predio por el Programa, Matriz de compatibilidad o licencias legalmente otorgadas.

**III.** Si con la comisión de la infracción o hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del municipio.

## **CAPÍTULO V. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 193.** La Secretaría, por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Programa, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, usos de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, del Programa o en el presente Reglamento.

Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el

Reglamento, Programa, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la Secretaría tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución y operación adecuada de las obras. Para llevar a cabo la supervisión, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

**ARTÍCULO 194.** El personal autorizado, al iniciarse la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia; exhibirá la orden respectiva, haciendo entrega de una copia de la misma, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

La persona con quien se entienda el personal autorizado estará obligada a permitir a éste el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, el Programa, la Ley y demás disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 195.** La Secretaría podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones. El auxilio de la fuerza pública consistirá en permitir el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Secretaría para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley y el Reglamento.

## **CAPÍTULO VI. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**ARTÍCULO 196.** Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, programa, a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, se emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor.

Dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación, el presunto infractor debe manifestar por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrecer las pruebas y alegatos de su intención.

**ARTÍCULO 197.** Una vez transcurrido el termino para el ofrecimiento de pruebas y alegatos señalado por el artículo anterior, se procederá al desahogo de las pruebas ofrecidas, y los alegatos presentados, posteriormente se pondrá el procedimiento mediante acuerdo en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo se dictara la resolución administrativa dentro de 20 días hábiles, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la(s) sancione(s) que proceda(n), pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

**ARTÍCULO 198.** En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán y adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, en cuyo caso no podrá ser inferior a 15 días hábiles.

El plazo otorgado en el párrafo anterior, podrá ser menor en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros.

**ARTÍCULO 199.** Dentro de los 5-cinco días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste debe comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento; se entenderá que no ha cumplido en caso de falta de comunicación.

**ARTÍCULO 200.** La Secretaría verificará el cumplimiento de los requerimientos anteriores, y si no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría impondrá la(s) sanción(es) que procedan conforme a este Reglamento. Adicionalmente, la Secretaría impondrá aquellas sanciones que no se solventen por el cumplimiento de los requerimientos.

**ARTÍCULO 201.** En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar delito(s).

**ARTÍCULO 202.** En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

## **CAPÍTULO VII. DENUNCIA, REPORTE O QUEJA CIUDADANA**

**ARTÍCULO 203.** Los residentes del municipio que tengan conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, a la Ley, a el programa de desarrollo urbano aplicable, y que por lo mismo resulten afectados, podrán interponer una denuncia ciudadana ante la Secretaría.

Ante la interposición de la denuncia ciudadana ante la Secretaría, ésta debe iniciar el procedimiento administrativo correspondiente y debe aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Secretaría mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad el nombre y domicilio del denunciante.

**ARTÍCULO 204.** Para el ejercicio de la denuncia ciudadana bastará un escrito con los siguientes datos:

- a)** Nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el Municipio de Santiago, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante;
- b)** Nombre completo o denominación o razón social y domicilio del propietario o usuario del lote, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;
- c)** Los datos que permitan la localización e identificación del lote o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
- d)** Los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas, con firma autógrafa del o los denunciantes;
- e)** Podrá el denunciante presentar las pruebas que crea necesarias para sustentar la denuncia;
- f)** En caso de que sean varios los denunciantes, cada uno deberá manifestar su nombre y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de la identificación oficial de los denunciantes, debiendo designar un representante

común y un domicilio común para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del Municipio de Santiago; y

**g)** En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza suficiente a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños y perjuicios que eventualmente pudieran causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia.

**ARTÍCULO 205.** Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo inmediato anterior. Posteriormente:

**I.** La Secretaría ordenará una visita de inspección que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;

**II.** La Secretaría levantará el acta correspondiente de la inspección;

**III.** Una vez realizada visita de inspección y verificados los hechos denunciados a que se refiere el párrafo 1 de este artículo, la Secretaría debe notificar al presunto infractor de la existencia de la denuncia ciudadana y del acta de inspección, omitiendo los datos del denunciante por ser confidenciales;

- a. Cuando de lo asentado en el acta de inspección, y mediante dictamen del perito de la materia, éste advierta la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, se procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de la denuncia;
- b. Respetando el derecho de audiencia estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el presunto infractor tendrá un término de 10-diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la denuncia y acta de inspección, para que la conteste y ofrezca las pruebas que a su derecho convenga y formule alegatos por escrito respecto a lo denunciado y lo asentado en el acta de inspección; y
- c. Una vez substanciado el procedimiento de denuncia y habiendo desahogado las pruebas y los alegatos, dictará la resolución que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a las

disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Ley y en el Programa, tomando en cuenta los hechos detectados en la visita de inspección que se hubiera realizado, y considerando los hechos expuestos en la denuncia, las pruebas y alegatos ofrecidos, y lo que efectivamente resulte probado, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan.

**ARTÍCULO 206.** Distinto a la denuncia a la que refiere este Reglamento, el ciudadano podrá presentar un reporte o queja al Centro Integral de Atención Ciudadana, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, el Programa y este Reglamento, el cual debe ser verificado por la Secretaría a través de una inspección.

En caso de confirmarse lo asentado en el reporte o queja, la Secretaría dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar.

En caso de que el reporte o queja sea contra un funcionario público de la Secretaría, éste debe presentarse a la Secretaría de la Contraloría. En caso de que sea presentado ante el Municipio o cualquier otra área de la administración pública municipal éste debe ser turnado a la Secretaría de la Contraloría. El reporte o queja puede ser confidencial a solicitud del ciudadano.

## **CAPÍTULO VIII. DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.**

**ARTÍCULO 207.** El Recurso de Inconformidad procederá para aquellas controversias que pudiesen derivarse en el desarrollo e implementación de actos o decisiones de la autoridad municipal que se establecen en este Reglamento, cuando ésta incumpla con los principios o vulnere los derechos de los ciudadanos, y serán resueltas por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 208.** El recurso de inconformidad que se interponga se presentará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano. Los afectados contarán con un plazo de quince días hábiles para la promoción del recurso contra el acto que se recurra, los que se computarán a partir de que tengan conocimiento del mismo por vía de notificación o de la fecha de su publicación, en el caso de aquellas resoluciones que se emitan por la autoridad.

Este recurso deberá formularse por escrito y contener:

- I. Nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su representación.

- II. El interés legítimo y específico que asista al recurrente.
- III. La autoridad o autoridades que dictaron al acto recurrido.
- IV. La mención precisa del acto de autoridad que motiva la interposición del recurso.
- V. Los conceptos de violación.
- VI. Las pruebas que se ofrezcan, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado, debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluida la que acredite su personalidad, cuando actúe en nombre de otro.
- VII. El lugar y la fecha de promoción.
- VIII. La firma del recurrente o de su representante debidamente acreditado.

El término para el desahogo de las pruebas ofrecidas será el de 5-cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de hecha la solicitud.

Dentro de un término no mayor de quince días hábiles después de concluir el período de pruebas, la autoridad municipal confirmará, modificará o revocará el acto recurrido. Si no lo hiciere en ese término, el recurso se entenderá resuelto a favor del inconforme.

**ARTÍCULO 209.** La autoridad municipal podrá dejar sin efecto un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya se había dado cumplimiento con anterioridad.

## **CAPÍTULO IX. DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y CONSULTA**

**ARTÍCULO 210.** Conforme se modifiquen las condiciones relativas al desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial en el municipio, así como las condiciones socioeconómicas del Municipio, en virtud de su crecimiento demográfico, social y desarrollo de actividades productivas y demás aspectos de la vida comunitaria, el presente Reglamento podrá ser modificado o actualizado tomando en cuenta la opinión de la propia comunidad, para garantizar la oportuna revisión de este ordenamiento.

**ARTÍCULO 211.** Para garantizar la participación ciudadana en la revisión para la actualización del presente Reglamento, los propietarios o poseedores de lotes o predios ubicados en el territorio del municipio, tienen el derecho de formular por escrito sugerencias, ponencias o quejas en relación con la materia, ante el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, o los Regidores y Síndicos.



# REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO, NUEVO LEÓN

## REFORMAS

- 2023** Reforma al Reglamento de Zonificación y de Uso de Suelo del Municipio de Santiago, Nuevo León, (21 de abril de 2023), Presidente Municipal, David de la Peña Marroquín, Publicado en el Periódico Oficial Número 57-III, de fecha 05 de mayo de 2023.