

# GACETA OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

DIRECTORA DE LA GACETA OFICIAL

JOYCE DÍAZ ORDAZ CASTRO

Gutiérrez Zamora s/n Esq. Diego Leño, Col. Centro

Tel. 22 88 17 81 54

Xalapa-Enríquez, Ver.

Tomo CCVIII

Xalapa-Enríquez, Ver., martes 8 de agosto de 2023

Núm. Ext. 314

## SUMARIO

### GOBIERNO DEL ESTADO

#### PODER LEGISLATIVO

##### Congreso del Estado

ACUERDO QUE AUTORIZA AL C. JAIME ALBERTO ZAPATA GÓMEZ, A DESEMPEÑAR DOS EMPLEOS PÚBLICOS CUYO HORARIO Y JORNADA SON COMPATIBLES.

folio 0923

#### PODER EJECUTIVO

##### Oficina del Gobernador

ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES POR EL QUE SE AUTORIZA AL TITULAR DE LA GERENCIA DEL INSTITUTO VERACRUZANO DE LA VIVIENDA, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ, FIRME LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DEL PREDIO CONOCIDO COMO LA COMUNIDAD, EN EL MUNICIPIO DE COSCOMATEPEC, VER.

folio 0946

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE FORTÍN, VER.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO.

folio 0906

**NÚMERO EXTRAORDINARIO  
TOMO II**

## GOBIERNO DEL ESTADO

### PODER LEGISLATIVO

#### Congreso del Estado

AL MARGEN UN SELLO QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.—PODER LEGISLATIVO.—ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN XLVI, 38 Y 82 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; 18 FRACCIÓN LV Y 47 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO; 75 Y 78 DEL REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL PODER LEGISLATIVO; Y EN NOMBRE DEL PUEBLO, EXPIDE EL SIGUIENTE:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** SE AUTORIZA AL CIUDADANO JAIME ALBERTO ZAPATA GÓMEZ, A DESEMPEÑAR LOS EMPLEOS DE MÉDICO ESPECIALISTA “A”, EN EL HOSPITAL GENERAL “DR. EMILIO ALCÁZAR”, EN TUXPAN, VERACRUZ, DE LUNES A VIERNES, CON HORARIO DE 7:00 A 14:30 HORAS Y MÉDICO ESPECIALISTA “A”, EN LA CLÍNICA HOSPITAL, EN EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, EN TUXPAN, VERACRUZ, DE LUNES A VIERNES CON HORARIO DE 15:30 A 21:30 HORAS, EN VIRTUD DE QUE AMBOS EMPLEOS MUESTRAN UNA COMPATIBILIDAD EN SUS HORARIOS LABORALES.

**SEGUNDO.** COMUNÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO, AL CIUDADANO JAIME ALBERTO ZAPATA GÓMEZ, PARA SU CONOCIMIENTO Y EFECTOS LEGALES PROCEDENTES.

**TERCERO.** PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO, EN LA GACETA OFICIAL, ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DE LA LXVI LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

**MARGARITA CORRO MENDOZA**  
DIPUTADA PRESIDENTA  
RÚBRICA.

**ARIANNA GUADALUPE ÁNGELES AGUIRRE**  
DIPUTADA SECRETARIA  
RÚBRICA

## GOBIERNO DEL ESTADO

---

### PODER EJECUTIVO

#### Oficina del Gobernador

**CUITLÁHUAC GARCÍA JIMÉNEZ**, Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 42, 49 fracciones I, XVII y XXIII y 50 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 2, 3, 8 fracciones II, XIII y XIV, 9 fracción III, 19, 20 fracción LV, 44, 45 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 6 y 7 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y

### CONSIDERANDO

- I. Que mediante Acuerdo publicado en Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en el número extraordinario 260 de fecha 30 de junio de 2023, la Sexagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en uso de sus facultades emitió el ACUERDO, mediante el cual ordenó *“PRIMERO.- SE AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A ENAJENAR A TÍTULO ONEROSO, DE FORMA TOTAL O PARCIAL, EL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “LA COMUNIDAD”, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 6-93-29.00 HECTÁREAS, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE COSCOMATEPEC, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, CON LA FINALIDAD DE REGULARIZAR LOS 367 LOTES DE INTERÉS SOCIAL, UBICADOS EN DICHO INMUEBLE, A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS QUE JUSTIFIQUEN TENER DERECHO A ELLO, AL VALOR QUE FIJE EL AVALÚO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.”;*

- II. Que de conformidad con el artículo 8, fracción XIII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el Gobernador del Estado se encuentra facultado para delegar en servidores públicos subalternos, sin perjuicio de ejercerlas directamente, las atribuciones que de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y demás disposiciones jurídicas aplicables en la Entidad no se deriven como exclusivas del titular del Poder Ejecutivo;
- III. Que acorde con el artículo 11 *in fine* de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, los actos de delegación para su validez, deberán constar por escrito y publicarse en la Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y
- IV. Que la delegación de facultades permite una mayor agilidad y operatividad, en términos generales, al ejercicio de las facultades que en principio corresponden al Titular del Ejecutivo y que ahora ejercitará para este caso específico el titular de la Gerencia General del Organismo Público Descentralizado Instituto Veracruzano de la Vivienda.

Por lo anteriormente expuesto, he tenido a bien emitir el siguiente:

**ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES POR EL QUE SE AUTORIZA AL TITULAR DE LA GERENCIA GENERAL DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO INSTITUTO VERACRUZANO DE LA VIVIENDA, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, FIRME LAS ESCRITURAS PÚBLICAS CON LA QUE SE FORMALICE LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO DE FORMA TOTAL O PARCIAL, DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “LA COMUNIDAD”, MUNICIPIO DE COSCOMATEPEC, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS QUE JUSTIFIQUEN TENER DERECHO A ELLO, AL VALOR QUE FIJE EL AVALÚO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.**

**ÚNICO.** Se autoriza al titular de la Gerencia General del Organismo Público Descentralizado Instituto Veracruzano de la Vivienda, para que en nombre y representación del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, firme las escrituras públicas con la que se formalice en términos de

la autorización del Honorable Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, la enajenación a título oneroso de forma total o parcial, del predio rústico conocido como “La Comunidad”, Municipio de Coscomatepec, Veracruz de Ignacio de la Llave, a favor de sus posesionarios que justifiquen tener derecho a ello, al valor que fije el avalúo emitido por la Dirección General de Catastro y Valuación de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese en la Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación.

**TERCERO.** Notifíquese el presente Acuerdo al titular de la Gerencia General del Organismo Público Descentralizado Instituto Veracruzano de la Vivienda, para su cumplimiento, con el encargo de informar por escrito a este Ejecutivo, el resultado de su gestión.

Dado en Palacio de Gobierno, residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz de Ignacio de la Llave, a los treinta y un días del mes de julio de dos mil veintitrés.

**CUITLÁHUAC GARCÍA JIMÉNEZ**  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE  
RÚBRICA.

# GOBIERNO DEL ESTADO

---

## H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE FORTÍN, VER.

### REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE FORTÍN, VERACRUZ

#### Contenido.

#### **TÍTULO PRIMERO**

Disposiciones Generales

#### **CAPÍTULO I**

Del Objeto, Competencia y Conceptos Generales

#### **CAPÍTULO II**

De las Facultades y Atribuciones de las Autoridades Competentes

#### **TÍTULO SEGUNDO**

De los Instrumentos de Desarrollo Urbano

#### **CAPÍTULO I**

De la Formulación o Actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

#### **CAPÍTULO II**

De las Declaratorias de Destinos y Reservas

#### **CAPÍTULO III**

De la Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

#### **Sección Primera**

De los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda

#### **TÍTULO TERCERO**

De las Definiciones en Materia Urbana

#### **CAPÍTULO I**

De la Zonificación

#### **Sección Primera**

De la Zonificación Primaria

#### **Sección Segunda**

De la Zonificación Secundaria

## **CAPÍTULO II**

De la Clasificación de los Usos del Suelo

### **Sección Única**

De las Normas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

## **TÍTULO CUARTO**

De las Acciones de Ordenamiento Urbano

## **CAPÍTULO I**

De la Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo

### **Sección Primera**

De la Constancia de Zonificación

### **Sección Segunda**

De la Licencia de Uso de Suelo

## **CAPÍTULO II**

De los Cambios de Uso del Suelo

### **Sección Primera**

De la Compatibilidad de los Usos del Suelo

### **Sección Segunda**

De la Densidad Habitacional

### **Sección Tercera**

Del Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo

### **Sección Cuarta**

De la Estructuración Vial

### **Sección Quinta**

De la Infraestructura Urbana

## **TÍTULO QUINTO**

Del Control Urbano

## **CAPÍTULO I**

Del Apeo y Deslinde

## **CAPÍTULO II**

De las Nomenclaturas, Alineamiento y Número Oficial

### **Sección Primera**

De las Nomenclaturas

**Sección Segunda**

Del Alineamiento

**Sección Tercera**

Del Número Oficial

**Sección Cuarta**

De los requisitos para la obtención de las Nomenclaturas, Alineamiento y Número Oficial

**CAPÍTULO III**

De la Licencia de Construcción

**Sección Única**

De los Directores Responsables de Obra

**CAPÍTULO IV**

De las Fusiones y Subdivisiones

**CAPÍTULO V**

De las Lotificaciones

**CAPÍTULO VI**

Del Fraccionamiento de Terrenos

**Sección Primera**

De la Publicación

**Sección Segunda**

De la Constancia de No Afectación

**Sección Tercera**

De la Integración Vial

**Sección Cuarta**

De la Autorización del Proyecto de Lotificación e Inicio de Obra Parcial

**Sección Quinta**

De la Autorización de Relotificación y Relotificación Puntual

**Sección Sexta**

Del Dictamen Técnico Legal

**Sección Séptima**

De los Fraccionamientos Especiales

**CAPÍTULO VII**

De las Garantías

**CAPÍTULO VIII**

Del Traslado de Dominio y Enajenación de Lotes

**CAPÍTULO IX**

De las Donaciones

**CAPÍTULO X**

Del Acta de Entrega Final

**CAPÍTULO XI**

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

**TÍTULO SEXTO**

De la Sustentabilidad del Desarrollo Urbano y de la Vivienda

**CAPÍTULO ÚNICO**

De la Sustentabilidad

**TÍTULO SÉPTIMO**

De la Vivienda

**CAPÍTULO I**

De las Acciones de Vivienda

**Sección Primera**

De la Producción Social de Vivienda

**Sección Segunda**

De la Concertación con los Sectores Social y Privado

**CAPÍTULO II**

Del Financiamiento y Estímulo a la Vivienda de Apoyo Institucional

**Sección Primera**

Disposiciones Generales

**Sección Segunda**

De los Incentivos a la Vivienda

**CAPÍTULO III**

Regularización de la Tenencia de la Tierra

**TÍTULO OCTAVO**

Del Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores de Vivienda

**CAPÍTULO ÚNICO**

Disposiciones Generales

**TÍTULO NOVENO**

De la Imagen Urbana

**CAPÍTULO I**

De las Vías Públicas y Áreas de Uso Común

**CAPÍTULO II**

De la Preservación del Patrimonio Histórico y Cultural

**CAPÍTULO III**

De la Imagen Urbana Municipal

**CAPÍTULO IV**

De la Movilidad Urbana

**TÍTULO DÉCIMO**

De la Inspección, Vigilancia, Verificación y Medidas de Seguridad

**CAPÍTULO I**

Procedimientos de Inspección, Vigilancia y Verificación

**Sección Única**

De las Visitas de Inspección, Vigilancia y Verificación

**CAPÍTULO II**

De las Medidas de Seguridad

**TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

De las Infracciones, Sanciones y Medios de Impugnación

**CAPÍTULO I**

De las Infracciones

**CAPÍTULO II**

De las Sanciones

**CAPÍTULO III**

Del Recurso de Revocación

**T R A N S I T O R I O S**

## REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE FORTÍN, VERACRUZ

### TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

#### CAPÍTULO I Del Objeto, Competencia y Conceptos Generales

**Artículo 1.** Las disposiciones de este Reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el Municipio de Fortín, Veracruz, y tienen por objeto:

**A.** En materia de desarrollo urbano:

- I. Reglamentar la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, los Programas de Desarrollo Metropolitano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con base en la normativa de la materia y de protección al medio ambiente;
- II. Regular y controlar cualquier construcción, explotación de bancos naturales de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones;
- III. Reglamentar las construcciones en propiedad pública o privada, así como la imagen urbana del Municipio;
- IV. Regular la construcción e instalación de las obras de infraestructura urbana que realicen el Ayuntamiento y los particulares;
- V. Supervisar el diseño, construcción o instalación de las obras de infraestructura urbana que realice cualquier dependencia o entidad del Ayuntamiento, del Estado o de la Federación dentro de terrenos de propiedad pública o en la vía pública del Municipio, y
- VI. Reglamentar todas las acciones en materia de desarrollo urbano en general.

**B.** En materia de planeación y uso de la vía pública:

- I. Establecer una estructura vial y urbana de la ciudad;
- II. Promover el desarrollo de vialidades primarias dentro de las áreas urbanas del Municipio;
- III. Promover la continuación de vialidades primarias hacia zonas urbanas no servidas y mal comunicadas;
- IV. Determinar derechos de vía de nuevas vialidades primarias y de otro tipo;
- V. Revisar, corregir o aprobar la traza urbana de nuevos desarrollos urbanos promovidos por particulares;
- VI. Determinar las características geométricas del diseño vial de las avenidas;
- VII. Verificar que en los nuevos fraccionamientos se realice el traslado de dominio a nombre del Ayuntamiento de los espacios públicos de los nuevos desarrollos localizados dentro del Municipio;

**C.** En materia de movilidad urbana:

- I. Regular, ordenar o cambiar el uso de las vías públicas;
- II. Establecer el espacio de la vía pública exclusivo para el movimiento de peatones;
- III. Asignar un espacio en la vía pública para el uso exclusivo de ciclistas;

- IV. En coordinación con las autoridades locales o federales competentes, determinar las vías públicas que deben contar con espacios exclusivos para el paso y paraderos del transporte público, así como las limitaciones al mismo;
- V. Regular la movilidad no motorizada, así como los derechos, obligaciones de los sujetos de esta movilidad, establecer el orden, las medidas de seguridad y control en las vías públicas abiertas para su circulación;
- VI. Establecer las bases para programar, organizar, administrar, controlar la infraestructura y equipamiento vial con origen y destino para las personas con capacidad diferente, peatones y movilidad no motorizada;
- VII. Establecer los esquemas de coordinación institucional, así como la delimitación de las atribuciones para el cumplimiento de los objetivos y fines de los programas de fomento a la cultura y educación vial, y
- VIII. Regular los programas y proyectos de construcción de una red de ciclovías o sendas especiales para la circulación de bicicletas y similares.

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

**A.** Ordenamientos legales:

- I. **Código de Procedimientos Administrativos:** El Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave;
- II. **Código Hacendario:** El Código Hacendario vigente en el Municipio de Fortín, Veracruz;
- III. **Código Penal:** Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio De la Llave;
- IV. **Constitución Federal:** La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- V. **Ley Agraria:** La Ley Agraria;
- VI. **Ley de Construcciones:** La Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- VII. **Ley de Desarrollo Urbano:** La Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave;
- VIII. **Ley de Monumentos:** La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- IX. **Ley de Planeación:** La Ley de Planeación del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- X. **Ley de Tránsito:** La Ley de Tránsito y Seguridad Vial para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave;
- XI. **Ley de Vivienda:** La Ley de Vivienda;
- XII. **Ley General:** La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XIII. **Ley Orgánica:** La Ley Orgánica del Municipio Libre, y
- XIV. **Reglamento:** El presente Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Fortín, Veracruz.
- XV. **Reglamento de la Ley:** Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave;

**B.** Autoridades:

- I. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento Fortín, Veracruz;
- II. **CASF:** La Comisión de Agua y Saneamiento de Fortín;
- III. **CFE:** La Comisión Federal de Electricidad;
- IV. **CONAGUA:** La Comisión Nacional del Agua;
- V. **CONAVI:** La Comisión Nacional de Vivienda;
- VI. **Consejo Consultivo Municipal:** El Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda;

- VII. **Coordinación:** La Coordinación de Desarrollo e Imagen Urbana, adscrita a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Fortín, Veracruz;
- VIII. **COPLADEMUN:** El órgano de participación ciudadana y consulta, auxiliar del Ayuntamiento en las funciones relativas a la planeación, integrado por ciudadanos distinguidos y organizaciones sociales, representativas de los sectores públicos, social y privado del Municipio, designados por el Cabildo, a propuesta de la persona Titular de la Presidencia Municipal.
- IX. **Dirección:** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Fortín, Veracruz;
- XVI. **FIDE:** El Fideicomiso para el Ahorro de la Energía Eléctrica;
- XVII. **INAH:** El Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- XVIII. **INEGI:** Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- XIX. **Municipio:** El Municipio de Fortín, Veracruz;
- XX. **PEMEX:** La empresa paraestatal Petróleos Mexicanos;
- XXI. **RAN:** El Registro Agrario Nacional;
- XXII. **RPP:** El Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz, y
- XXIII. **SEDESOL:** La Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz.

C. Conceptos:

- I. **Ambiente exterior.** Se refiere al espacio no habitable de la construcción;
- II. **Alineamiento:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio con la banqueta o con la vía pública;
- III. **Asentamientos humanos:** Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de ésta los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- IV. **Atlas de riesgo:** Herramienta donde se identifican las zonas susceptibles de afectación por fenómenos naturales que incluyen medidas de mitigación previas a la ocurrencia de cualquier catástrofe, las cuales sirven para evitar daños, minimizarlos o resistirlos en mejores condiciones;
- V. **AutoCAD:** Software de diseño asistido por computadora utilizado para dibujo 2D y modelado 3D para diseño arquitectónico y estructural;
- VI. **Autoconstrucción de vivienda:** El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- VII. **Autoproducción de vivienda:** El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
- VIII. **Carta responsiva:** Documento con el que el Propietario de un Inmueble acepta su responsabilidad respecto de la reparación de daños a terceros por trabajos realizados en predio o construcción de su propiedad;
- IX. **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, es el factor que multiplicado por el área total del lote, determina la máxima superficie de desplante o huella constructiva;
- X. **Constancia de alineamiento y número oficial:** Es el documento por el cual el Ayuntamiento define el límite de los predios en colindancia con la vía pública y otorga el correspondiente número oficial;
- XI. **Construcción:** Instalación, edificación, o cualquier tipo de obra material que se realiza mediante la movilización y organización de personas, maquinaria y materiales;
- XXI. **Construcción privada:** Toda acción que tenga como objetivo, construir, conservar, instalar, reparar, demoler, y en general, cualquier modificación a bienes inmuebles, propiedad de particulares;

- XIII. Construcción pública:** Toda acción que tenga como propósito, construir, conservar, instalar, reparar, demoler y, en general, cualquier modificación a bienes inmuebles que, por su naturaleza o por disposición de la Ley, estén destinadas al servicio público;
- XIV. Construcción riesgosa:** Es toda instalación u obra que, por su inestabilidad, posición o falla estructural, esté en condiciones de provocar daños a personas o instalaciones;
- XV. Convenio de Urbanización Progressiva:** Acuerdo entre la asociación de colonos y el Ayuntamiento, para organizar la participación de los poseionarios o residentes para la dotación de la infraestructura urbana requerida en el predio a regularizar, se permitirá trabajar a sus habitantes y/o desarrolladores en la entrega de lotes habitacionales sin haber terminado la urbanización totalmente pero para ser incorporados a la administración municipal deberá contar con electrificación, agua potable y drenaje sanitario;
- XVI. Coordenadas UTM:** El sistema de coordenadas universal transversal de Mercator (en inglés Universal Transverse Mercator) como sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator;
- XVII. CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo, es el factor que multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie construible, permitiendo obtener el número total de niveles permisibles en relación directa con el COS;
- XVIII. Densidad bruta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza la totalidad del proyecto;
- XIX. Densidad neta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, siendo esta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada la superficie destinada a equipamientos, áreas verdes y otras superficies no destinadas a uso habitacional;
- XX. Deslinde:** Documento de carácter informativo en el que se identifican con base en escritura pública los límites de un predio o terreno obtenidos en campo;
- XXIV. Director Corresponsable de Obra (DCO):** Es la persona física coadyuvante del Ayuntamiento, con autorización e inscrito en el registro municipal a cargo de la Dirección; con los conocimientos técnicos y la experiencia, que pueden ser relativos al diseño arquitectónico y urbano, al diseño y cálculo estructural y, al diseño y cálculo de instalaciones, para responder en forma solidaria con el DRO;
- XXV. Director Responsable de Obra (DRO):** Es la persona física que presta sus servicios profesionales y se constituye en coadyuvante del Ayuntamiento, con autorización e inscrito en el registro municipal a cargo de la Dirección; en el acto que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional, asentará que se hace responsable de la observancia de este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
- XXI. Dominio pleno:** Facultad del ejidatario ejercida con previa autorización de la asamblea ejidal para cambiar el régimen de propiedad de su parcela, del ejidal al de propiedad plena;
- XXII. Edificación:** A las construcciones públicas o privadas sobre un predio sin dividir o fraccionar o sobre un lote producto de una división o fraccionamiento;
- XXIII. Envolverte:** Se refiere al techo, muros exteriores, vanos, puertas, piso y superficies inferiores, que delimitan el espacio interior de un edificio.
- XXIV. Equipamiento:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en las que se realizan actividades para el bienestar social que se clasifican en salud, educación, esparcimiento, abasto, cultura, deporte, seguridad, administración y servicios públicos;
- XXV. Gaceta Oficial:** La Gaceta Oficial del Estado de Veracruz;
- XXVI. Gases de efecto invernadero:** Los gases cuya presencia en la atmósfera contribuyen al efecto invernadero, sus precursores y partículas que absorben emiten radiación infrarroja en la atmósfera. Los principales gases con efecto invernadero son dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), metano (CH<sub>4</sub>), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>), ozono (O<sub>3</sub>), y los clorofluorocarbonos;
- XXVII. Inmueble:** Al terreno y construcciones que en él se encuentran;

- XXVIII. Instalaciones provisionales:** Toda aquella que sea temporal tales como tianguis, carpas y gradas;
- XXIX. Licencia de construcción:** Es el documento que la Dirección otorga a los propietarios para la construcción, demolición y demás labores que regula este Reglamento, después de cumplir con los requisitos marcados en este mismo ordenamiento;
- XXX. Localidades rurales:** Son las localidades que tienen una población menor a 2,500 habitantes;
- XXXI. Localidades urbanas:** De acuerdo con el INEGI se consideran como localidades urbanas aquellas que tienen una población igual o mayor a 2,500 habitantes;
- XXXII. Lote:** Al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción;
- XXXIII. Mejoramiento de vivienda:** La acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;
- XXXIV. Mitigación:** Minimizar daños;
- XXXV. Movilidad sustentable:** Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso de automóvil y calidad de espacio público;
- XXXVI. Normas técnicas:** Son todas las normas vigentes relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos, aplicables a las construcciones de cualquier tipo;
- XXXVII. Número oficial:** Es la identificación numérica de un predio en relación con la nomenclatura;
- XXXVIII. Ordenamiento territorial:** Herramienta de planeación para cumplir los propósitos de desarrollo territorial;
- XXVI. Plan de manejo de la demolición:** Define las características de la demolición, el procedimiento que se aplicará, el destino que tendrá el escombro y demás material de construcción resultado de ésta;
- XXVII. Polígonos de actuación:** Área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de actuación gubernamental;
- XXVIII. Predial:** El Impuesto Predial que establece el Código Hacendario vigente;
- XXIX. Predio:** Finca o espacio de tierra o terreno público o privado de cierta extensión superficial;
- XXX. Producción social de vivienda:** Aquella que se realiza bajo el control de auto productores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XXXI. Productor social de vivienda:** La persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;
- XXXII. PDUS:** El Programa de Desarrollo Urbano Sustentable;
- XXXIII. PEV:** El Programa Estatal de Vivienda;
- XXXIV. PMDUOT:** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Fortín, Veracruz;
- XXXV. PNDU:** El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- XXXVI. Programa de trabajo de demolición:** Indica el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción, así como el proyecto de protección a las colindancias cuando sea necesario;
- XXXVII. Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble;
- XXXVIII. PV:** El Programa de Vivienda;
- XXXIX. Reflectancia:** Capacidad de una superficie para reflejar luz;

- XL. Reservas territoriales:** Son aquellas que se destinarán para usos urbanos principalmente habitacionales, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio, los servicios, el turismo, la industria y propósitos afines;
- XLI. SIEGMEV:** Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores de Vivienda;
- XLII. SNIIV:** Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;
- XLIII. SNIIEG:** Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica;
- XLIV. Suelo apto:** Suelo con cualidades de ubicación, geología, topografía, disponibilidad de agua, costos de desarrollo y otros factores físicos que permiten que sea apropiado para el desarrollo urbano;
- XLV. Suelo:** Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;
- XLVI. Inspector:** Es la persona a quien la Dirección, designa para llevar a cabo la inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este Reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores del área que regula;
- XLVII. Sustentable:** Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades;
- XLVIII. Sustentabilidad:** Término ligado a la acción del hombre en relación con su entorno a través de la aplicación de sistemas pasivos para el logro del confort tanto a nivel urbano como en las edificaciones por medio de estrategias para el aprovechamiento de la orientación, la ventilación, la vegetación, los materiales de construcción, el color, la eficiencia energética y, en general, la optimización de recursos naturales no renovables y el respeto al medioambiente;
- XLIX. Vía pública:** Todo espacio ubicado en el territorio del Municipio destinado al libre tránsito de personas y bienes, dentro de los que se encuentran: las plazas, jardines, banquetas, calles, escalinatas, rampas, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas y, en general, todo espacio que tenga ese carácter o uso, de manera subterránea, superficial o aérea.
- L. Ventanilla única:** Área que gestiona ante la Dirección, trámites diversos de licencias de construcción solicitados por la ciudadanía y que es además el conducto para entregar al interesado lo autorizado o lo negado por la Dirección;
- LI. Ventilación cruzada:** Define un modo de ventilación de los edificios, que de estar abiertas las ventanas y puertas interiores de éstos barre de forma lo más homogénea posible todos sus espacios dependiendo de cada sitio y de la hora del día hay vientos característicos que generan zonas de alta presión a sotavento y baja presión a barlovento;
- LII. Volado:** La extensión de la losa de techo que genera sombra sobre el paramento, dispositivo sencillo de control solar;
- LIII. UMA:** La Unidad de Medida y Actualización;
- LIV. Zonas semiurbanas:** Son las zonas que están en vía de ser una población urbana o trata de convertirse en urbana, basado en si alcanzará el tamaño de la población para ser urbana, si se inclina más hacia la ciudad que hacia el campo, y
- LV. Zona Metropolitana:** es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del Municipio que originalmente lo contenía, incorporando como parte de sí mismo o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que se mantiene un alto grado de integración socioeconómica.

**Artículo 3.** El ámbito de su competencia se circunscribirá a la gestión, elaboración, evaluación y aprobación técnica de los instrumentos de planeación que, para el Municipio, se elaboren en materia urbana y los que tengan implicaciones en materia de desarrollo urbano y vivienda en éste, en apego a la normatividad que se contemple en el ámbito ambiental, de protección civil, mejoramiento de la imagen urbana y desarrollo social.

En materia de constancia de zonificación y uso del suelo, se circunscribirá para todos los inmuebles del Municipio, incluyendo los inmersos en la poligonal declarada como cabecera municipal.

**Artículo 4.** Las actividades o servicios no previstos en este ordenamiento serán resueltos en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave, la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el Reglamento de la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio De la Llave, el Código de Procedimientos y demás leyes y reglamentos aplicables.

Las dudas sobre la interpretación del presente Reglamento las decidirá el Ayuntamiento, mediante acuerdo de Cabildo.

**Artículo 5.** Los Colegios de Arquitectos e Ingenieros podrán asesorar a las autoridades municipales en cualquier caso en el que exista algún desacuerdo por la aplicación de este Reglamento.

## CAPÍTULO II

### De las Facultades y Atribuciones de las Autoridades Competentes

**Artículo 6.** Son autoridades competentes en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, planeación del desarrollo regional y urbano y la vivienda en el Municipio:

- I. El Ayuntamiento;
- II. La Presidencia Municipal;
- III. El Edil de la Comisión;
- IV. La Dirección;
- V. La Coordinación de Desarrollo e Imagen Urbana, e
- VI. Inspectores.

**Artículo 7.** Compete al Ayuntamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar, actualizar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo con enfoque de inclusividad, seguridad, resiliencia y sostenibilidad para el desarrollo y edificación de localidades y asentamientos urbanos o rurales que forman parte del Municipio;
- II. Aprobar los PMDUOT, así como los metropolitanos, especiales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;
- III. Proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a los impuestos, derechos, contribuciones, productos y aprovechamientos municipales, así como las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;
- IV. Aprobar la realización de estudios, programas de investigación, capacitación y orientación en materia de desarrollo municipal, comunitario, de participación social, perspectiva de género y desarrollo sostenible;
- V. Formular, aprobar y administrar, en términos de las disposiciones legales aplicables, la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- VI. Participar, en términos de las disposiciones legales aplicables, en la creación y administración de sus reservas territoriales, así como autorizar, controlar y vigilar la

- utilización del suelo en su jurisdicción territorial, e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VII.** Ejercer el derecho de preferencia que corresponda al Ayuntamiento, en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
  - VIII.** Otorgar, en el ámbito de su competencia, licencias para construcciones;
  - IX.** Proteger, preservar y mantener la originalidad de los lugares históricos en el Municipio, considerándolos como agentes del desarrollo social;
  - X.** Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia y en la formulación de programas de desarrollo regional;
  - XI.** Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales;
  - XII.** Suscribir con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros municipios o con particulares, convenios de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de planeación urbana que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación aplicable;
  - XIII.** Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias para efectos de zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como la administración y custodia de las zonas federales, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
  - XIV.** Efectuar la promoción y organización de la sociedad, para la planeación del desarrollo urbano y del equilibrio ecológico con un enfoque de igualdad y sostenibilidad;
  - XV.** Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas que abarquen todo o parte de su territorio;
  - XVI.** Fraccionar las localidades de su territorio urbano en manzanas, y
  - XVII.** Las demás que le confieran otros ordenamientos legales y reglamentarios.

**Artículo 8.** Son facultades de la Presidencia Municipal, las siguientes:

- I.** Vigilar y hacer cumplir el presente Reglamento y demás disposiciones de la materia a través de la Dirección y la Coordinación;
- II.** Observar que se apliquen las infracciones y sanciones a las que se harán acreedores los infractores del presente Reglamento;
- III.** Aplicar, con auxilio de la autoridad fiscal municipal, las sanciones correspondientes, además de verificar el cobro de estas;
- IV.** Proponer al Cabildo el cambio del uso de suelo y la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- V.** Ejecutar los acuerdos del Ayuntamiento en materia de uso de suelo, desarrollo urbano, imagen y ordenamiento territorial, y
- VI.** Las demás que señale este ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

**Artículo 9.** El Edil de la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Proponer la nomenclatura de las calles, plazas, jardines y paseos públicos, procurando que no se empleen nombres de personas que aún vivan
- II.** Vigilar la colocación de las placas de nomenclatura correspondientes, exigir a los propietarios de fincas urbanas la numeración progresiva de éstas e informar a la autoridad catastral, al RPP y a las oficinas recaudadoras de contribuciones de los cambios acordados en las numeraciones de las casas y denominaciones de las calles;
- III.** Procurar y cuidar la pavimentación, embanquetado, nivelación y apertura de calles y plazas;
- IV.** Promover la conservación de edificios y monumentos municipales;
- V.** Inspeccionar la construcción de toda clase de obras materiales propiedad del Municipio, intervenir en la formulación de los presupuestos respectivos y opinar acerca de los que se presenten;

- VI. Inspeccionar la construcción de edificios públicos a fin de garantizar su seguridad y alineación respecto de los contiguos;
- VII. Proponer proyectos para la construcción de puentes, acueductos, presas y la creación, conservación y mejoramiento de toda clase de vías de comunicación dentro del Municipio;
- VIII. Auxiliar a las autoridades federales y estatales en la conservación del patrimonio histórico y cultural;
- IX. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de asentamientos humanos;
- X. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos;
- XI. Vigilar que las licencias del uso del suelo se apeguen a las disposiciones legales respectivas;
- XII. Supervisar el cumplimiento de la reglamentación en materia de construcciones;
- XIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XIV. Promover acciones entre los vecinos para el mejoramiento y conservación de los parques y jardines;
- XV. Opinar sobre los proyectos de obras de mejoramiento y conservación del patrimonio urbano, e
- XVI. Inspeccionar la conservación y mejoramiento de las calles y parajes públicos y privados.

**Artículo 10.** A la Dirección por sí misma y/o a través de la Coordinación, le corresponden las siguientes atribuciones:

- A. En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:
  - I. Formular, aprobar, administrar y difundir los PMDUOT, así como los especiales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;
  - II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; así como promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
  - III. Vigilar las actividades de construcción, explotación de bancos naturales de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecuten en propiedad pública o de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal;
  - IV. Formular y administrar la zonificación contenida en los PMDUOT y su zonificación correspondiente;
  - V. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la preservación ecológica, de acuerdo con la Ley, este Reglamento, los convenios de coordinación que se suscriban y las disposiciones jurídicas aplicables;
  - VI. Ejercer el derecho de preferencia que corresponda al Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido por la normatividad aplicable, conforme al procedimiento legal correspondiente, en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
  - VII. Llevar a cabo las acciones necesarias, con el fin de corroborar que los promotores y fraccionadores cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, regularización de predios y regímenes de condominio, verificando para ello que los documentos que acrediten la ejecución de dichas obras se encuentren apegados a derecho;
  - VIII. Establecer y mantener permanentemente actualizados el SIEGMEV;
  - IX. Conducir y realizar los estudios técnicos necesarios para actualizar la información relativa al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano del Municipio;

- X.** Solicitar a la dependencia estatal correspondiente la asesoría y el apoyo técnico que requiera para elaborar sus PMDUOT y planes de desarrollo urbano, evaluarlos y revisarlos, conforme a convenios de coordinación que se celebren con el titular del Poder Ejecutivo Estatal;
- XI.** Controlar, autorizar, administrar y vigilar la utilización del suelo, usos, destinos, provisiones y reservas en sus jurisdicciones territoriales;
- XII.** Conceder o negar, de acuerdo con este Reglamento, las licencias para la construcción, la explotación de bancos naturales de materiales, la reparación, el acondicionamiento, la construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones, de acuerdo con los programas correspondientes y demás disposiciones normativas aplicables;
- XIII.** Expedir las licencias de construcción para usos habitacionales, subdivisiones, alineamiento y número oficial, de los nuevos fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de estos en materia de vivienda;
- XIV.** Llevar el control, en coordinación con el área de catastro municipal, de la numeración de cada predio, asignando los números oficiales que le hayan sido solicitados por la población;
- XV.** Expedir las constancias de zonificación, apeo y deslinde de predios para vivienda de los fraccionamientos, verificando el adecuado trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas de acuerdo con el desarrollo urbano autorizado para el Municipio;
- XVI.** Verificar el adecuado trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas;  
Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios y condominios, en congruencia con lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables y los PDUS;
- XVII.** Realizar inspecciones a las obras en proceso de urbanización, construcción o terminadas, estructuras e instalaciones;
- XVIII.** Tramitar ante el Ayuntamiento la recepción de obras de urbanización;
- XIX.** Promover ante el Ayuntamiento la entrega-recepción final de municipalización de los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales y vigilar que en los que no hayan sido entregados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados, conforme a este ordenamiento y la autorización respectiva;
- XX.** Establecer las normas y sanciones administrativas para que las construcciones, instalaciones y vía pública reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;
- XXI.** Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes y programas de su competencia;
- XXII.** Promover la coordinación y asociación con otros Municipios, para el cumplimiento de los PDUS;
- XXIII.** Promover inversiones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, con base en los PMDUOT;
- XXIV.** Promover la suscripción, previa autorización del Cabildo, de los instrumentos legales de coordinación con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para coadyuvar en el cumplimiento de los objetivos y prioridades previstos en los PMDUOT que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación aplicable;
- XXV.** Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazos, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad, y

**XXVI.** Integrar el SIEGMEV, que permita conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de éste, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos.

**B.** En materia de imagen urbana:

- I.** Controlar la edificación y la urbanización en el Municipio, así como vigilar e inspeccionar la correcta ejecución de obras de pavimentación en fraccionamientos y conjuntos habitacionales en el territorio municipal;
- II.** Llevar a cabo la investigación de campo de los proyectos arquitectónicos y constructivos, así como del uso y destino de los inmuebles municipales para el equipamiento urbano;
- III.** Cuidar que la nomenclatura de las calles y las avenidas del Municipio sea la correcta y que tenga la placa nominativa correspondiente;
- IV.** Administrar y vigilar el uso, construcción, estructura, instalación, señalética y señalización en la vía pública;
- V.** Administrar y vigilar las áreas verdes, recreativas, parques, jardines, y en general todas aquellas zonas que se destaquen por su valor representativo, de ornato e imagen urbana, y
- VI.** Efectuar el mantenimiento permanente de la vía pública elaborando y efectuado programas y campañas de bacheo, la pavimentación, embanquetado, nivelación y apertura de calles y plazas.

**C.** En materia de vivienda:

- I.** Formular, aprobar y administrar acciones municipales de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del PEV, y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II.** Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios, que permitan a la población en condiciones de pobreza obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
- III.** Determinar las zonas aptas y de riesgo para el desarrollo habitacional, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, este Reglamento y el PMDUOT;
- IV.** Normar el desarrollo urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las disposiciones legales de la materia, expresadas en el PMDUOT y planes parciales de desarrollo urbano vigentes;
- V.** Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales, para garantizar la prestación de los servicios públicos a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de programas federales, estatales y municipales de vivienda;
- VI.** Establecer lineamientos que faciliten el desarrollo de acciones de vivienda, particularmente tratándose de vivienda social;
- VII.** Elaborar censos poblacionales, para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, así como para el seguimiento en la ejecución de éstos;
- VIII.** Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
- IX.** Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
- X.** Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el PEV;

- XI.** Proporcionar la información correspondiente al SNIIV, en el marco de los acuerdos y convenios que celebren con el ejecutivo estatal o el ejecutivo federal;
  - XII.** Concertar previa autorización del Cabildo, los instrumentos legales con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para la ejecución de PV y acciones inmobiliarias; así como, la coordinación de programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda, tenencia de la tierra, determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales;
  - XIII.** Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
  - XIV.** Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las Leyes y reglamentos aplicables, de las acciones municipales de vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia;
  - XV.** Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda, y
  - XVI.** Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de vivienda.
- D.** En materia de tenencia de la tierra:
- I.** Participar, en coordinación con el Estado y la Federación, en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
  - II.** Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;
  - III.** Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de asentamientos irregulares;
  - IV.** Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización;
  - V.** Garantizar que, mediante la organización y cooperación de los beneficiarios, se ejecuten las obras de urbanización requeridas, a través de la celebración de convenios aplicables;
  - VI.** Inhibir la ocupación de zonas de riesgo;
  - VII.** Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
  - VIII.** Promover el reordenamiento urbano y la incorporación al régimen municipal de las colonias de procedencia ejidal y participar en los programas de regularización de fraccionamientos;
  - IX.** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o PMDUOT y las reservas, usos y destinos de áreas y predios, y
  - X.** Implementar programas de regularización de tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- E.** En materia de anuncios:
- I.** Expedir, revocar, modificar y cancelar las licencias en lo que se refiere a construcción y edificación e instalación de publicidad, así como ordenar y ejecutar el retiro de todo tipo de construcción o publicidad, en los términos previstos en los reglamentos municipales;
  - II.** Vigilar las actividades de construcción, ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, con construcciones o anuncios publicitarios;
  - III.** Determinar las zonas y los lugares en los cuales se permita la colocación y fijación de anuncios y demás tipos de publicidad;
  - IV.** Ordenar el retiro del anuncio con cargo al propietario o responsable cuando no cumpla con lo dispuesto en los reglamentos municipales, no esté autorizado o cuya licencia termine sus efectos, se revoque o cancele;

- V. Fijar las limitaciones que, por razones de planificación urbana, deben observarse en materia de anuncios y publicidad;
  - VI. Permitir la fijación y la colocación de anuncios transitorios o eventuales para la promoción publicitaria exclusivamente de eventos institucionales del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, señalando los lugares para su colocación, así como sus características y sus materiales, los que en todo caso deberán garantizar la seguridad del público y la de sus bienes, así como la limpieza e higiene del área;
  - VII. Emitir las disposiciones complementarias y las normas técnicas para la fijación o colocación de anuncios o publicidad, atendiendo a razones de protección civil, imagen urbana o salud;
  - VIII. Ordenar y ejecutar visitas de verificación a toda obra en proceso de construcción y/o anuncios publicitarios y establecer las medidas necesarias para garantizar su estabilidad y seguridad, en términos de lo previsto en este Reglamento, considerando en su caso la opinión del área de protección civil municipal, y
  - IX. Ordenar, previo dictamen técnico que emita la Dirección y considerando en su caso la opinión del área de protección civil municipal, el retiro de los anuncios que constituyan un peligro para la estabilidad de la construcción en que se encuentren colocados y que pongan en peligro la vida y seguridad de los transeúntes o de los bienes ubicados a su alrededor.
- F. Atribuciones genéricas:
- I. Dictaminar por conducto del área de protección civil, en relación con edificios o construcciones que puedan representar un peligro para los habitantes del Municipio, además de ordenar, si es el caso, la desocupación de los edificios o la clausura de las construcciones;
  - II. Dictaminar en relación con edificios o construcciones que puedan ocasionar peligro para los habitantes del Municipio, además de ordenar, si es el caso, la desocupación de los edificios o la clausura de las construcciones;
  - III. Dictar la resolución que corresponda respecto de los procedimientos de los cuales conozca;
  - IV. Determinar las infracciones o violaciones a la Ley, los programas, este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, e imponer las medidas de seguridad correspondientes;
  - V. Imponer las multas o sanciones que correspondan, previstas en este ordenamiento;
  - VI. Solicitar el uso de la fuerza pública, cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
  - VII. Controlar y mantener actualizado el Padrón de DRO y DCO debidamente autorizados que ejercen en el Municipio, y
  - VIII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este reglamento y las que le confieran otros ordenamientos legales y reglamentarios.

**Artículo 11.** Son facultades y atribuciones de los Inspectores:

- I. Cumplir y ejecutar las instrucciones dictadas en términos de las disposiciones reglamentarias previstas en la normatividad;
- II. Vigilar de manera permanente e ininterrumpida el cumplimiento de las disposiciones establecidas dentro del presente ordenamiento;
- III. Ejecutar las instrucciones que, para los diversos operativos se establezcan con el objeto de controlar y ordenar las actividades que señala el presente Reglamento;
- IV. Informar diariamente sobre los incidentes presentados durante el ejercicio de sus funciones y las medidas llevadas a cabo para su solventación inmediata;
- V. Realizar y substanciar verificaciones e inspecciones a través de visitas, previas formalidades de ley, con el objeto de supervisar y hacer cumplir el presente

- ordenamiento, así como los acuerdos debidamente motivados y fundados, dictados por la autoridad competente;
- VI. Realizar, determinar e integrar los medios de convicción, comunicados y actuaciones oficiales para la configuración de proyectos de resoluciones, determinaciones, acuerdos y demás diligencias oficiales en la materia, previamente motivadas y fundadas para la consideración y validación de la Dirección y/o de la Coordinación, y
  - VII. Las demás que les encomiende la Presidencia Municipal, la Dirección, la Coordinación y que expresamente le señalen los ordenamientos legales aplicables.

Queda estrictamente prohibido a los Inspectores, realizar cobro alguno, de derechos por cualquier concepto y/o recibir o hacer dádivas de ningún tipo.

Se prohíbe a Agentes y Subagentes, Comisarios, Jefes de Manzana, así como a las demás personas servidoras públicas la aplicación del presente Reglamento, sino es por habilitación previa de la autoridad que corresponda.

## TÍTULO SEGUNDO

### De los Instrumentos de Desarrollo Urbano

#### CAPÍTULO I

##### De la Formulación o Actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

**Artículo 12.** Los instrumentos para el desarrollo urbano serán los siguientes:

- I. El Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial, y
- II. La participación ciudadana.

**Artículo 13.** El Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial en el Municipio, se constituye por:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de naturaleza, tanto estatal como municipal;
- II. Los Programas Especiales de Vivienda, y
- III. Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas, así como los Programas Sectoriales de Desarrollo Metropolitano.

**Artículo 14.** Los Programas Especiales de Vivienda serán los instrumentos operativos para atender las necesidades de vivienda, en congruencia con la normatividad vigente de cualquier nivel de Gobierno y todos aquellos que se diseñen, para que la población estatal que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad preferentemente cuente con vivienda.

Su aplicación será en términos del Programa Presupuestario, otras fuentes de financiamiento público o privadas, conforme a la disponibilidad presupuestal.

**Artículo 15.** Los PMDUOT señalarán, en forma particular para el territorio municipal los lineamientos en materia de suelo, vivienda, medio ambiente, equipamiento e infraestructura, en congruencia con los objetivos planteados en los instrumentos de planeación de mayor jerarquía.

Los PMDUOT se ejecutarán con base en los términos de referencia que para cada uno de ellos expida y apruebe anualmente, debiendo expedirse la normatividad secundaria y reglamentaria correspondiente.

Los términos de referencia contendrán, por lo menos, la presentación del programa, glosario de términos, objetivos, mecánica operativa, cobertura, criterios de elegibilidad, características y montos del apoyo a otorgar, prioridades de atención, causas de incumplimiento, unidades administrativas responsables, mecanismo de evaluación, control y seguimiento, mecanismos de información y transparencia y procedimientos para quejas y denuncias.

Los programas especiales de vivienda se sujetarán a las condiciones señaladas por la Dirección, salvo en el caso de programas emergentes que atiendan algún siniestro, desastre natural o eventualidad que justifique su inmediata operación.

**Artículo 16.** Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en el PMDUOT, que den lugar a controversias entre la autoridad y particulares, la Dirección se apoyará en peritos acreditados en la materia, resolviendo de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. En lo referente a usos del suelo la Dirección revisará el predio en cuestión y los usos del suelo que lo acompañan, para verificar su compatibilidad con el uso existente, con la salvedad de los usos del suelo que se señalen como compatibles con restricciones, los que requerirán para ser aceptados de información más detallada, para dar cumplimiento a las disposiciones de las leyes y reglamentos de la materia;
- II. El uso de suelo propuesto no deberá generar peligros o afectaciones para los habitantes de la zona;
- III. No deberá dañar los bienes patrimoniales del Ayuntamiento, ni perturbar negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las dependencias federales, estatales y municipales responsables;
- IV. No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Ayuntamiento;
- V. No causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública;
- VI. La participación de las autoridades municipales asegura que los procedimientos y criterios que se apliquen, así como las resoluciones que se tomen, atiendan al interés municipal, y
- VII. La participación de la Dirección permitirá la coordinación de los planteamientos adoptados y su correspondencia con los lineamientos de carácter federal y estatal.

**Artículo 17.** En la elaboración de los programas se observarán los requisitos establecidos por la SEDESOL, y deberán presentar como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Presentación, objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamento jurídico;
- III. Antecedentes de planeación sobre:
  - a) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación, y
  - b) Evaluación del programa anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La caracterización diagnóstica y en su caso, perspectiva de los siguientes aspectos:
  - a) Análisis situacional subsistema natural;
  - b) Análisis situacional subsistema socio demográfico;
  - c) Análisis situacional subsistema económico;
  - d) Análisis situacional subsistema territorial;
  - e) Análisis situacional subsistema de riesgos, a través del Atlas de Riesgos;
  - f) Análisis FODA, y
  - g) Diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del territorio.

- V. La elaboración de un diagnóstico integral sobre los temas que a continuación se describen:
- a) Usos de suelo;
  - b) Aptitud territorial;
  - c) Unidades de gestión territorial;
  - d) Esquema funcional del territorio, y
  - e) Pronóstico de utilización del suelo.
- VI. La definición de normatividad, políticas y estrategias en materia de:
- a) Ordenamiento ambiental;
  - b) Ordenamiento territorial, y
  - c) Desarrollo urbano.
- VII. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación, y
- VIII. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

**Artículo 18.** En el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada en el que participe el Municipio se establecerán los objetivos para ordenar el territorio y promover el armónico desarrollo de los asentamientos humanos que conformen dichas zonas, con una estrategia integral de corto, mediano y largo plazos, que privilegie el beneficio colectivo.

**Artículo 19.** En el Programa Sectorial de Desarrollo Metropolitano Municipal se hará referencia al programa definido conjuntamente por los Comités de Planeación Municipales de los municipios que integra las Zona Metropolitana, en términos de lo dispuesto por la Ley de Planeación del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

## CAPÍTULO II

### De las Declaratorias de Destinos y Reservas

**Artículo 20.** Las reservas urbanas deberán ser desarrolladas por medio de un programa parcial que cumpla con lo establecido en la LDUOTV y en su reglamento.

Para su señalamiento y demarcación se deberán tomar en cuenta la aptitud territorial, factibilidad técnica y viabilidad económica y financiera del desarrollo. En el caso de los usos comerciales y de servicios, industriales o turísticas y los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos que ahí se desarrollen o ya existan en áreas circundantes.

**Artículo 21.** Las reservas urbanas deberán ser el resultado de la demanda esperada por el crecimiento natural y social de la población para el periodo de tiempo que se haya establecido en el PMDUOT. Su localización deberá ser resultado de estudios que determinen su aptitud para convertir suelos rurales en urbanos, por lo que con base en los ordenamientos urbanos se tendrán que respetar y no urbanizar las áreas consideradas como reservas en los rubros de áreas de conservación, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico; asimismo, a las zonas de protección a cauces y cuerpos acuíferos, se encuentren o no detallados en el programa.

**Artículo 22.** Además de las áreas naturales protegidas, las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o de aprovechamiento productivo. En estas zonas no deberán aceptarse usos urbanos.

**Artículo 23.** El Estado y el Municipio, en coordinación con el Gobierno Federal en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas, con el fin de:

- I. Considerar la creación de reservas territoriales administradas por el Ayuntamiento, aun cuando el origen de su adquisición provenga de la Federación o del Estado;
- II. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo;
- III. Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas;
- IV. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes, y
- V. El Ayuntamiento, con la aprobación del Cabildo podrá disponer a título oneroso o gratuito de las reservas territoriales incorporadas a su patrimonio, previo acuerdo y autorización del Congreso del Estado.

**Artículo 24.** El Ayuntamiento promoverá acciones para la constitución de reservas territoriales y el crecimiento habitacional del Municipio, otorgando prioridad a las inversiones provenientes de diferentes medios, con el objeto de:

- I. Apoyar a la iniciativa privada para la obtención del territorio apto con densidades para sectores sociales de menores ingresos;
- II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;
- III. Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos para evitar la especulación inmobiliaria, y
- IV. Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo de desastres.

**Artículo 25.** Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una declaratoria de destino y/o reserva, se procederá de la manera siguiente:

- I. El Ayuntamiento justificará la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo con las políticas enmarcadas en el PNDU o a los PMDUOT vigentes y emitirá el dictamen correspondiente;
- II. En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen deberá ser notificado por los medios que dispone a quien o quienes resulten propietarios, posesionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;
- III. La Dirección elaborará el proyecto de declaratoria y lo remitirá al Cabildo para que de considerarlo procedente se aprueben y se emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial, y
- IV. Dicha declaratoria deberá ser inscrita en el RPP de la dentro del término de cinco días siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la declaratoria.

**Artículo 26.** En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el RAN, de acuerdo con la Ley Agraria.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial**

**Artículo 27.** El Ayuntamiento promoverá actividades que tengan por objeto el fomento de la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y vivienda.

**Artículo 28.** La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano y vivienda, se dará a través del Consejo Consultivo Municipal.

#### **Sección Primera**

##### **De los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda**

**Artículo 29.** El Consejo Consultivo Municipal será el órgano de consulta y participación social, encargado de apoyar y coadyuvar con la autoridad municipal, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda.

#### **Sección Segunda**

##### **De la Integración del Consejo Consultivo Municipal**

**Artículo 30.** El Consejo Consultivo Municipal está integrado por:

- I.** Un Presidente, que será la persona Titular de la Presidencia Municipal;
- II.** Un Secretario Técnico, que será la persona Titular de la Dirección;
- III.** Un vocal, que será la o el Edil del ramo;
- IV.** Consejeros:
  - a) La persona titular de la Sindicatura Municipal;
  - b) Una o un Edil a invitación de la persona Titular de la Presidencia Municipal;
  - c) Dos personas representantes del Ayuntamiento, a invitación de la persona Titular de la Presidencia Municipal, y
  - d) Tres personas representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, académicas y empresariales, que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

**Artículo 31.** Los Consejeros, en sus diferentes ámbitos, se desempeñarán como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

**Artículo 32.** El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos será por el tiempo que dure la administración.

**Artículo 33.** El Consejo Consultivo Municipal sesionará por lo menos dos veces ordinarias al año y de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario y tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y, en caso de empate, la persona Titular de la Presidencia Municipal tendrá voto de calidad;
- II.** Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda;
- III.** Opinar sobre los Programas Sectoriales de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los Programas de Desarrollo Regional, Urbano y Vivienda, y

- IV. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por la persona Titular de la Presidencia.

### TÍTULO TERCERO

#### De las Definiciones en Materia Urbana

### CAPÍTULO I

#### De la Zonificación

**Artículo 34.** La zonificación a que se refieren los PMDUOT distinguirá dos ámbitos de competencia:

- I. **Zonificación Primaria**, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial y comercial-, reservas de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, áreas naturales protegidas, unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, sitios RAMSAR, derechos federales y destinos de suelo, y
- II. **Zonificación Secundaria**, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

### Sección Primera

#### De la Zonificación Primaria

**Artículo 35.** La zonificación primaria se constituirá por la siguiente clasificación:

- I. Área urbana, con clave de identificación AU;
- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial y RTE cuando el uso -especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial;
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP tratándose de Productivas y RER tratándose de restrictivas;
- IV. Áreas naturales protegidas, con clave de identificación ANP;
- V. Unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, con clave de identificación UMA, predios e instalaciones registrados que operan de conformidad con un plan de manejo aprobado y dentro de los cuales se da seguimiento permanente al estado del hábitat y de poblaciones o ejemplares que ahí se distribuyen;
- VI. Sitios RAMSAR, con clave de identificación SR, corresponde a las áreas de conservación y el uso racional por contener humedales a los que se debe mantener sus características ecológicas, logrado mediante la implementación de enfoques por ecosistemas, dentro del contexto del desarrollo sustentable;
- VII. Derechos Federales, con clave de identificación DF, y
- VIII. Destinos del Suelo, con clave de identificación DS.

### Sección Segunda

#### De la Zonificación Secundaria

**Artículo 36.** La zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas habitacionales;
- II. Zonas de usos mixtos;
- III. Zonas comerciales y de servicios;
- IV. Zonas de equipamiento urbano;

- V. Zonas para infraestructura urbana;
- VI. Zonas industriales;
- VII. Zonas de protección al patrimonio histórico y cultural;
- VIII. Zonas de uso especial. Cualquiera que manifieste un uso de suelo urbano distinto a los listados en los incisos anteriores, y
- IX. Áreas verdes.

Cuando por motivo de la época de realización de los PMDUOT, las cartas de usos, destino, y reservas de suelo urbano carezcan de claves o utilicen denominaciones distintas para identificar los aprovechamientos del suelo, la autoridad competente, antes de emitir las licencias correspondientes, hará la traslación a los contenidos de este artículo.

## CAPÍTULO II

### De la Clasificación de los Usos del Suelo

**Artículo 37.** La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los PMDUOT vigentes para el Municipio y a los considerados en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Programa Nacional de Vivienda.

**Artículo 38.** Los usos del suelo de tipo habitacional se clasifican en:

- I. **De urbanización progresiva:** Desarrollos habitacionales donde se permitirá trabajar a sus habitantes y/o desarrolladores en la entrega de lotes habitacionales sin haber terminado la urbanización totalmente, pero para ser incorporados a la administración municipal deberá contar con electrificación, agua potable y drenaje sanitario;
- II. **Unifamiliar:** Es el lote donde solo podrá construirse una sola vivienda;
- III. **Dúplex o doble:** En donde la construcción está destinada para alojar dos familias en un mismo predio;
- IV. **Plurifamiliar o multifamiliar:** Es aquel lote donde se permitirá un conjunto de viviendas, sujeta a régimen de propiedad en condominio, según las variantes siguientes:
  - a) Multifamiliar horizontal. La construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, tríplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño del lote inhíba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135.00 metros cuadrados con frente de 9.0 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y en todos los casos de acuerdo con la densidad que señale el PMDUOT vigente;
  - b) En condominio vertical. La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio diseñado en un solo nivel y además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;
  - c) En condominio horizontal. La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella en más de dos niveles, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común, y
  - d) En condominio mixto. La combinación de un mismo predio de las modalidades señaladas en las definiciones precedentes.
- V. **Popular:** Aquellos espacios generados por componentes urbanos y viviendas que se realizan por autoconstrucción y autogestión o dotación de la Administración Pública de

- las infraestructuras para agua, drenaje, electrificación, guarniciones, banquetas y recubrimientos viales;
- VI. Interés social:** Fraccionamientos construidos en serie, realizada por particulares o institutos de vivienda oficiales y que cuenta con todos los servicios urbanos y de infraestructura. Atendiendo a su traza urbana se clasifican los fraccionamientos de interés social en retícula abierta y en esquema de cerrada;
- VII. Medio:** Son las zonas con características de vivienda de nivel medio, que cuentan con la totalidad de los servicios urbanos. Cuenta con vivienda terminada en buen estado y superan ampliamente las especificaciones y características mínimas obligatorias que establece la Ley, para las obras de urbanización y la dotación de equipamiento y áreas verdes;
- VIII. Residencial:** Son aquellas colonias o fraccionamientos donde la vivienda es de tipo residencial y que en consecuencia están dotados de la infraestructura y características obligatorias para estos tipos de desarrollo. Las características de la vivienda son de nivel alto y pueden ser de retícula abierta, o bien, desarrollos cerrados o condominales;
- IX. Campestre urbano:** Son aquellos fraccionamientos que se ubican fuera del límite de crecimiento, son de baja densidad y cuenta con la infraestructura mínima requerida para su funcionamiento. Este tipo de desarrollos son rústicos y generalmente se utilizan con fines recreativos, esparcimiento y descanso, por lo que no cuentan con los servicios públicos regulares tales como alumbrado y recolección de basura, quedando bajo la responsabilidad de los propietarios la dotación y operación de la infraestructura y servicios;
- X. Vivienda económica:** Edificación que cumple con los lineamientos, criterios, y parámetros de sustentabilidad, establecidos por la instancia normativa y cuyo valor no excede a los 118 UMA's;
- XI. Vivienda tradicional:** Edificación construida en concreto y tabique;
- XII. Habitacional Suburbano:** Son aquellas colonias o fraccionamientos que se encuentran dentro del límite de crecimiento y presentan una densidad baja y mantienen características rústicas. Se originan como antiguos fraccionamientos campestres o localidades rurales ya integradas a la zona urbana y aquellos desarrollos de baja densidad que en lo sucesivo se autoricen como suburbanos, los que deberán mantener una densidad baja y dotarse por parte del promotor de servicios básicos de agua, drenaje, electrificación y alumbrado. Las obras de cabeza, así como las ligas viales a la zona urbana actual deberán realizarse por cuenta y costo del promotor. En el caso del drenaje sanitario cuando no haya posibilidad de conectarse al sistema de la ciudad se deberá resolver mediante plantas de tratamiento para el fraccionamiento o mediante fosas sépticas al interior de los lotes, debiendo cumplirse con la normatividad ambiental y de salud. En tanto estos desarrollos se encuentren desligados de la mancha urbana, los servicios urbanos y públicos se apejarán a lo establecido para fraccionamientos campestres, y
- XIII. Reservas Habitacionales:** Son las zonas en las que se permite el desarrollo de nuevas colonias y fraccionamientos de uso habitacional, que deberán incluir vialidades, equipamientos, zonas comerciales y otros usos complementarios que se requieran para el buen funcionamiento de tales desarrollos. Los desarrollos habitacionales deberán prever la salud y la seguridad de la población, así como el uso racional de los recursos naturales, serán congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano en la entidad y el Municipio, y atenderán los principios de prevención de riesgos del medio urbano y medio natural.

**Artículo 39.** Las Zonas de uso mixto comprenden la mezcla de usos habitacional-comercial o de servicios.

Estas zonas admiten oficinas y equipamientos y permiten la concentración de comercio y servicio en los diferentes niveles de las unidades territoriales de planeación, desde cobertura regional y de centro de población hasta nivel de sector o de distrito. Se incluyen las zonas expresamente

creadas para tales fines o aquellas que habiendo sido habitacionales han pasado o se encuentran en proceso de transición hacia lo comercial.

Las mezclas permitidas son:

- I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;
- II. Comercio y servicios especializados: Establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;
- III. Centros comerciales: Comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población;
- IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana, y
- V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo con el giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

**Artículo 40.** Las zonas de preservación son aquellas que circundan el área urbana actual y las reservas de crecimiento a corto y mediano plazo; se mantendrán las características predominantes de las áreas rústicas agrícolas o pecuarias al interior del límite del centro de población.

Estas zonas quedarán restringidas para usos urbanos, especialmente habitacional, excepto bajo la modalidad de campestres y vivienda aislada, en tanto no se modifique el PMDUOT o se elabore algún programa parcial de crecimiento, que con justificación le asigne una nueva zonificación a alguna porción de esta área.

**Artículo 41.** Las zonas de conservación ecológica son aquellas que, por su valor ambiental o de paisaje, deberá conservarse en su estado natural y para su uso o aprovechamiento se requerirá la aprobación de las autoridades ambientales federales, estatales o municipales.

**Artículo 42.** Las zonas de salvaguarda son aquellas definidas por radios o franjas derivadas de criterios y normas técnicas de planeación para la protección de los habitantes de la ciudad, incluyéndose las franjas de amortiguamiento de seguridad.

**Artículo 43.** Las zonas de equipamiento incluyen los lotes o zonas que se destinarán a un fin público o de interés colectivo; son propiedad pública de cualquier nivel de Gobierno y dependencias, empresas u organismos paraestatales, así como de aquellos organismos y asociaciones de asistencia, labor social, asociaciones religiosas y otras que ofrezcan un servicio de interés público. Se incluyen también las zonas que por su ubicación y características son adecuados para la inclusión de equipamientos futuros.

**Artículo 44.** Las zonas de uso especial son aquellas destinada a un uso específico y exclusivo, tal como el almacenamiento de material peligroso, explosivo o bioinfeccioso, plantas de tratamiento de aguas, plantas de generación de energía, confinamientos, entre otras que su naturaleza sea la descrita.

Para la asignación de un uso especial a una zona se deberá realizarse los estudios técnicos necesarios para determinar la factibilidad y conveniencia de tal ubicación.

**Artículo 45.** Los usos del suelo para infraestructura y equipamiento urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones de la CFE, PEMEX, INAH, CONAGUA, Ayuntamiento, CASF, Gobierno del Estado, Gobierno Federal, por su cobertura se clasifican en:

- I. De cobertura de Barrio: Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados;
- II. De cobertura de Distrito, Sector o Local: Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen, y
- III. De cobertura Regional: Comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

**Artículo 46.** Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

### **Sección Única**

De las Normas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

**Artículo 47.** Para efectos de la regulación del uso del suelo, los PMDUOT, establecerán las políticas y aplicarán las normas de control que correspondan para cada una de las unidades territoriales, según sea el caso.

## **TÍTULO CUARTO**

De las Acciones de Ordenamiento Urbano

**Artículo 48.** Las actividades de ocupación y utilización del suelo urbano con construcciones, requerirán para ser autorizadas del dictamen previo emitido por la Dirección.

**Artículo 49.** Para los efectos del anterior artículo, la Dirección fijará las características de las diversas alternativas de uso del suelo en él mencionadas y las condiciones en que éstas puedan autorizarse, atendiendo a su naturaleza, a las disposiciones contenidas en el PMDUOT así como en los diversos ordenamientos urbanos.

## **CAPÍTULO I**

De la Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo

### **Sección Primera**

De la Constancia de Zonificación

**Artículo 50.** La constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el PMDUOT vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana.

Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS.

**Artículo 51.** Los interesados en obtener constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Cuadro de construcción con Coordenadas UTM georreferenciadas;
- III. Copia del título de propiedad inscrito en el RPP de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad y/o poder, notariados) y croquis donde se observen las manzanas donde se ubican;
- IV. Copia del predial del año en curso;
- V. Plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y, en caso de existir construcción, el plano de éste;
- VI. Fotografías del predio;
- VII. En predios que cuenten a partir de 60 metros cuadrados, y
- VIII. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la constancia correspondiente.

**Sección Segunda**

De la Licencia de Uso de Suelo

**Artículo 52.** Los usos del suelo a los que pueden dedicarse los inmuebles de propiedad pública o privada localizados en las áreas urbanas, deberán respetar lo señalado en el PMDUOT vigente o en los Programas Parciales.

**Artículo 53.** La licencia de uso de suelo se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad. Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el PMDUOT vigente, en este documento se señalará:

- I. El uso permitido, prohibido o condicionado de acuerdo con la zona dentro de los planes y PMDUOT vigentes;
- II. Las restricciones de altura;
- III. El coeficiente de ocupación de suelo permitido;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo permitido, y
- V. El número de cajones de estacionamiento con que deberán contar las edificaciones que se pretendan construir o regularizar.

**Artículo 54.** Los cajones de estacionamiento podrán ser a pie de lote o en bahías de estacionamiento con andadores peatonales, conforme a las normas de este Reglamento y de acuerdo con la siguiente tabla se establecen los valores mínimos:

TIPO DE USO DE SUELO	USO DEL INMUEBLE	DEMANDA DE CAJONES POR METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>1. HABITACIONAL</b>		
1.1 Residencial o Campestre Urbano	Unifamiliar de 250 metros cuadrados o superior	3 cajones por vivienda
	Unifamiliar de 120 a 249 metros cuadrados	2 cajones por vivienda
	Unifamiliar de hasta 119 metros cuadrados	1 cajón por vivienda
	Multifamiliar de 3 recámaras	2 cajones por vivienda
	Multifamiliar de 2 recámaras	1 cajón por vivienda
	Local comercial y/o de servicios de	1 cajón por cada local comercial

	hasta 30 metros cuadrados de construcción integrado a la vivienda	y/o de servicios integrado a la vivienda, más los correspondientes a la vivienda
1.2 Medio	Unifamiliar de más de 120 metros cuadrados	2 cajones por vivienda
	Unifamiliar de hasta 119 metros cuadrados	1 cajón por vivienda
	Multifamiliar de 3 recámaras	2 cajones por vivienda
	Multifamiliar de 2 recámaras	1 cajón por vivienda
	Local comercial y/o de servicios de hasta 30 metros cuadrados de construcción integrado a la vivienda	1 cajón por cada local comercial y/o de servicios integrado a la vivienda, más los correspondientes a la vivienda
1.3 Interés social y popular	Unifamiliar de hasta 120 metros cuadrados	1 cajón por vivienda
	Multifamiliar de hasta 85 metros cuadrados	1 cajón por vivienda
	Local comercial y/o de servicios de hasta 30 metros cuadrados de construcción integrado a la vivienda	1 cajón por cada local comercial y/o de servicios integrado a la vivienda, más los correspondientes a la vivienda
<b>2. SERVICIOS</b>		
2.1 Oficinas	Oficinas públicas de Gobierno y representaciones	1 cajón cada 25 metros cuadrados
	Oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales	1 cajón cada 50 metros cuadrados
2.2 Instituciones bancarias	Sucursales bancarias, cajeros automáticos, casas de bolsa y aseguradoras	1 cajón cada 15 metros cuadrados
<b>3. COMERCIOS</b>		
3.1 De productos básicos	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, farmacias, carnicerías, pescaderías, salchicherías, cremerías, misceláneas, tiendas de conveniencia, etc.	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
3.2 De servicios	Salones de belleza, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, sastrerías, zapateros, modistas	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
	Servicios de limpieza y reparación de artículos en general	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
3.3 De materiales para la construcción	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción: cemento, tabique, varilla, arena	1 cajón por cada 100 metros cuadrados

3.4 De productos especializados	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, de decoración, de herrajes, pisos, azulejos y baños, electrodomésticos, ferreterías, mueblerías, joyerías, librerías, zapaterías, perfumerías, tiendas de ropa y/o boutiques, centros de acopio, alquiler de artículos para el hogar, estudios y/o laboratorios fotográficos, artesanías, florerías, papelerías, periódicos y revistas	1 cajón por cada 100 metros cuadrados
3.5 De comercio y servicios	Establecimientos para la venta de artículos deportivos, artículos fotográficos, farmacias, agencias de viajes, salones de belleza, podólogos, renta de equipos deportivos, renta de vehículos, venta de licores y abarrotes, casas de cambio, centros de atención y venta de servicios y equipos de telefonía móvil, servicios de televisión e internet por cable, venta de artículos y accesorios de telefonía móvil	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
3.6 Tiendas de autoservicio	Supermercados, bodegas y almacenes de autoservicio	1 cajón por cada 25 metros cuadrados
3.7 Centros y Plazas comerciales	Tiendas departamentales, centros y plazas comerciales	1 cajón por cada 25 metros cuadrados
3.8 Mercados	Mercados a nivel básico, medio y regional, tianguis	1 cajón por cada 30 metros cuadrados
3.9 Comercio y Servicios automotrices	Reparación de vehículos y maquinarias	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
	Reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general como automóviles, bicicletas, motocicletas, camiones, maquinaria agrícola y de construcción	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
	Llanteras, refaccionarias, talleres de reparación y servicio, establecimientos de lavado, engrasado y autolavado	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
3.10 Talleres de Servicios	Carpinterías, ebanisterías, herrerías, alumineros, cristalerías, tapicerías, madererías, tornos e imprentas	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
3.11 Baños Públicos	Baños y Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 25 metros cuadrados
3.12 Almacenamiento y Abasto	Centrales de abasto y bodegas de acopio, transferencia de productos duraderos, perecederos, silos y tolvas, rastros y frigoríficos, gasolineras y gaseras, verificentros y depósitos	1 cajón por cada 100 metros cuadrados

3.13 Establecimientos con venta de alimentos sin bebidas alcohólicas	Cafeterías, neverías, fuentes de soda, restaurantes	1 cajón por cada 25 metros cuadrados
	Salones de fiestas infantiles	1 cajón por cada 15 metros cuadrados
3.14 Establecimientos con venta de alimentos con bebidas alcohólicas	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bares, cantinas, cervecerías	1 cajón por cada 15 metros cuadrados
	Centros nocturnos, discotecas, salones para fiestas, banquetes y bailes, peñas	1 cajón por cada 20 metros cuadrados
<b>4. SALUD</b>		
4.1 Clínicas y consultorios	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas, consultorios particulares de médicos especialistas.	1 cajón por cada 30 metros cuadrados
4.2 Hospitales y sanatorios	Sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidades, centros médicos y de rehabilitación física y mental	1 cajón por cada 30 metros cuadrados
4.3 Asistencia social	Orfanatos, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
<b>5. EDUCACIÓN Y CULTURA</b>		
5.1 Educación privada elemental y básica	Guarderías, Estancia Infantil, jardín de niños y escuela primaria	1 cajón por cada 50 metros cuadrados
5.2 Educación privada media	Escuelas secundarias generales y academias de oficios	1 cajón por cada 40 metros cuadrados
5.3 Educación privada media superior	Preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales	1 cajón por cada 30 metros cuadrados

**Artículo 55.** La Dirección para la expedición de la licencia de uso de suelo tendrá diez días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia de un año cuando máximo para obtener su siguiente trámite, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigor de algún nuevo PMDUOT que contradiga el uso permitido y/o se hayan satisfecho las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento.

**Artículo 56.** Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Cuadro de construcción con Coordenadas UTM georreferenciadas;
- III. Copia de la escritura inscrito en el RPP y del Comercio, en la cual deberá contener los datos del propietario, superficie del predio y datos de inscripción ante el RPP, o bien constancia ejidal inscrita en el RAN;
- IV. De ser rentado el predio o inmueble presentar copia del contrato de arrendamiento vigente señalando la superficie rentable;
- V. Copia del predial del año en curso;
- VI. De existir construcción dentro del predio o inmueble y pretender modificarla deberá presentar constancia por demolición;
- VII. De ser persona moral, anexar:

- a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.
- VIII.** Fotografía aérea donde se marque un perímetro mínimo de 1,000.00 metros a la redonda indicando la ubicación de éste;
- IX.** Fotografías recientes del predio o construcción interior y exterior;
- X.** Anteproyecto o plano arquitectónico en completo o en formato 90X60;
- XI.** Resolutivo en materia de impacto ambiental expedido por la autoridad competente;
- XII.** Resolutivo en materia de la anuencia de protección civil expedido por la autoridad competente, y
- XIII.** Factibilidades para la dotación de agua potable, drenaje sanitario y electrificación expedido por la autoridad competente.

**Artículo 57.** Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el PMDUOT vigente.

**Artículo 58.** Los propietarios que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I.** Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II.** Copia del predial del año en curso;
- III.** Fotografías recientes del predio o construcción interior y exterior;
- IV.** Resolutivos de las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento;
- V.** Presentar uso de suelo anterior en original y copia para cotejo de éste;
- VI.** Copia de la escritura inscrito en el RPP, en la cual deberá subrayar datos del propietario, superficie del predio y datos de inscripción ante el RPP, o bien constancia ejidal inscrita en el RAN, y
- VII.** Si es persona moral, anexar:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 59.** La Dirección emitirá la licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el PMDUOT vigente. Para tal efecto deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

**Artículo 60.** Además de la constancia de alineamiento se necesitará cuando así lo requiera el PMDUOT vigente, licencia de uso especial expedida por la Dirección para la construcción, reconstrucción, adaptación, modificación de edificios o instalaciones y cambios de uso de estos, cuando se trate de las siguientes edificaciones:

- I.** Escuelas y otras construcciones destinadas a la enseñanza;
- II.** Baños públicos;
- III.** Hospitales, clínicas, laboratorios de análisis clínicos o cualesquiera otros relacionados con servicios médicos
- IV.** Industrias, bodegas, fábricas y talleres
- V.** Museos, salas de espectáculos, centros de reunión y cualesquiera otros para usos semejantes;
- VI.** Templos y construcciones destinadas para cultos religiosos

- VII. Estacionamientos, servicios de lavados o engrasados de vehículos
- VIII. Lonjas mercantiles, tiendas de autoservicios, obradores y otros para usos semejantes;
- IX. Hoteles, moteles, campos de turismo y posadas;
- X. Almacenes de manejo y expendio de combustibles;
- XI. Instituciones bancarias y centrales para servicios públicos;
- XII. Talleres Mecánicos;
- XIII. Conjuntos Habitacionales;
- XIV. Edificios comerciales o habitacionales;
- XV. Terminales de vehículos para servicio público, tales como estaciones de pasajeros, de carga y de autobuses;
- XVI. Funerarias, crematorios y panteones;
- XVII. Locales comerciales o conjuntos de ellos;
- XVIII. Instalaciones deportivas y recreativas;
- XIX. Estaciones de carburación y estaciones de servicio, y
- XX. Antenas de Telefonía celular y de radiocomunicación.

Además de los edificios e instalaciones mencionados, también requerirán de la licencia de uso especial previa a la expedición de la licencia de construcción, o de cambio de uso, los demás edificios o instalaciones que por su naturaleza, generen intensa concentración de usuarios de tránsito de vehículos o de estacionamiento, mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas especiales de carácter urbano de acuerdo con lo establecido en el PMDUOT vigente.

En cada licencia de uso especial que se expida se señalarán las condiciones que fije el PMDUOT en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, estas condiciones se transcribirán en la licencia de construcción correspondiente.

## CAPÍTULO II

### De los Cambios de Uso del Suelo

**Artículo 61.** Los cambios en los usos del suelo podrán ser solicitados por el propietario de un predio localizado en el área urbana actual, en sus reservas o fuera del límite del área urbana, si no se encuentra dentro de una reserva ecológica restrictiva o un área natural protegida, en cuyo caso implicará un procedimiento administrativo diferente.

También podrán ser promovidos por medio de iniciativas presentadas por el Ayuntamiento o alguna otra autoridad estatal o federal interesada en una alternativa de desarrollo urbano distinta, localizada en el área urbana o sus reservas, como resultado de la aprobación de nuevos programas parciales de desarrollo urbano.

Sólo por acuerdo de Cabildo, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra, la Dirección podrá autorizar el cambio de uso de suelo, incremento de densidad, e incremento de altura para edificaciones de predios de propiedad pública o privada localizados dentro del área urbana actual o sus reservas territoriales, según lo establezca el PMDUOT vigente, previo análisis sobre las características físicas, geomorfológicas y medio ambientales del predio en cuestión, así como su inserción dentro del contexto urbano donde se ubica.

**Artículo 62.** El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble que no se acordó con el contenido del PMDUOT vigente, deberá presentar solicitud al Ayuntamiento, a través de la Dirección, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso;
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el RPP de que se trate;
- IV. Anteproyecto o plano arquitectónico en completo o en formato 90X60;
- V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación. Tratándose de personas morales, anexar:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.
- VI. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- VII. Copia del predial del año en curso;
- VIII. Fotografías recientes del predio o construcción interior y exterior;
- IX. Resolutivos de las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento, y
- X. Presentar uso de suelo anterior en original y copia para cotejo.

**Artículo 63.** Para conocer de las solicitudes de autorización de cambio de uso de suelo incremento de densidad, e incremento de altura para edificaciones, la Comisión de Desarrollo Urbano y de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra, dictaminará con base en el proyecto que le presente la Dirección, en coordinación con el área de ecología municipal, verificando que se cumplan con los requisitos previstos para tal efecto por el presente Reglamento y la demás normatividad aplicable.

Una vez que la Dirección informe a la Comisión las solicitudes pendientes de ser dictaminadas, de manera alternada, el edil titular de la Comisión aprobará el dictamen correspondiente, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del proyecto.

**Artículo 64.** La aprobación del cambio de uso de suelo se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación;
- II. La identificación del predio o inmueble;
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación;
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado;
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso;
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal;
- VII. Lugar y fecha de expedición, y
- VIII. En caso de ser utilizado para escuelas o instituciones educativas deberá tener resolutivo en materia de protección civil expedido por la autoridad competente.

**Artículo 65.** En construcciones ya ejecutadas la Dirección podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyan las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, a satisfacción de la propia Dirección, siempre y cuando el uso de suelo solicitado sea compatible con los existentes de acuerdo con lo que se establece en el PMDUOT vigente.











Baja RHM: Reserva Habitacional Medico		Cultural Edificado RT: Reserva Turística	
---	--	---	--

CLAVE	USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD
<b>1.</b>	<b>HABITACIONALES</b>	
1.1	Unifamiliar	Vivienda hasta 60 viviendas según densidad permitida en el PMDUOT vigente, comercio de barrio, equipamiento de cobertura de barrio;
	Multifamiliar	Vivienda hasta 250 viviendas según densidad permitida en el PMDUOT vigente, comercio de local, equipamiento de cobertura de local
<b>2.</b>	<b>ACTIVIDADES TERCIARIAS</b>	
2.1	Oficinas	Públicas de Gobiernos, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes y privadas.
2.2	Servicios Financieros	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casa de bolsa y caja populares.
2.3	Comercio de Productos y servicios básicos	Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado; expendios de alimentos sin preparar y de comida; panaderías, dulcerías, fruterías, recaudaría, carnicerías, pescaderías, rosticerías, rosticerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidriarías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, crecerías, misceláneas, lonjas mercantiles, tiendas de conveniencias, casas de empeño, panaderías y minisúper. Comercio en vivienda 25m <sup>2</sup>
2.4	Comercio de productos y servicios especializados	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliarios, escuelas de manejo, pastelerías, productos de belleza y de arte. Talleres familiares de 25 m <sup>2</sup>
2.5	Comercio de materiales y equipo para la construcción	Establecimiento para la venta y/o renta de material y/o maquinaria para la construcción.
2.6	Comercio para la venta, renta, deposito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarías, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores.
2.7	Establecimiento para el servicio de vehículos	Establecimientos de lavado engrasado y auto lavado de vehículos.
2.8	Baños Públicos	Albercas, baños públicos, sanitarios públicos.

2.9	Centros Comerciales	Tiendas de autoservicio, tiendas de departamentales, centros comerciales.
2.10	Mercados	Mercados y tianguis.
2.11	Centros de Abasto	Centros de acopio, centros de abasto y mercados de mayoreo.
2.12	Bodegas, Múltiples Depósitos	Depósito de productos de perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos. Depósitos de productos duraderos: barrotos, muebles, ropa, aparatos electrónicos, materiales de construcción maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables. Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general. Productos para ganadería agricultura, silvicultura y madererías
2.13	Rastros	Rastros de ovinos, bovinos, porcinos y aves.
2.14	Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación	Cafeterías, neverías, fuente de sodas, jugueterías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, porterías, saquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles.
2.15	Establecimientos con servicios e alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	Cantinas, cervecerías, coctelería, pulperías, bares, centros nocturnos, clubs; salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.
2.16	Estaciones de servicio (Gasolinerías)	Tipo I: Los obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal. Tipo II: Los Obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal, teléfono público, local y larga distancia, lavado automático de automóviles, Centrifugado de combustible diésel.
2.17	Centros de consultorios sin encamados	Centros de consultorios y de salud; unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos; dispensarios y centros antirrábicos, clínicas de consulta externa, consultorio en vivienda 40 m <sup>2</sup>
2.18	Hospitales y Sanatorios	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental, integración juvenil, centros de salud, clínica general.
2.19	Educación elemental básica	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías. Enseñanza en vivienda 25 m <sup>2</sup>
2.20	Educación media básica	Escuelas secundarias general y tecnológicas, academias de oficio y telesecundaria.
2.21	Educación medio superior	Preparatoria, vocacionales, Institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.

2.22	Educación superior e de instituciones de investigación	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e Institutos de investigación. Escuelas secundarias general y tecnológicas, academias de oficio y telesecundaria.
2.23	Educación física y artística	Escuela de natación, música, baile, artes marciales, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación
2.24	Instalaciones religiosas	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.
2.25	Centro de espectáculos culturales y recreativos	Auditorios, teatros, cines, auto cines, y salas de conciertos. Teatros al aire libre bibliotecas, museos, galería de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de convencionales y salones de usos múltiples, salón de fiestas infantiles zoológicos, acuarios.
2.26	Instalaciones para la recreación y los deportes	Balnearios y actividades acuáticas. Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general. Gimnasios en general. Centro deportivo canchas cubiertas en general.
2.27	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre	Estudios, hipódromos, galgódromos, autódromos, velódromos, plaza de toros, lienzo charros pistas para motociclismo, patinaje y actividades acuáticas, campos de tiro.
2.28	Clubs e instalaciones campestre	Clubes campestres, campos de tiros, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicas y de golf.
2.29	Parques y jardines	Plaza, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.
2.30	Instalaciones Hoteleras	Hoteles, moteles, condohotel, casa de huéspedes, condominio de tiempo compartido, posadas y bungalows.
2.31	Asistenciales	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues. Casas de cuna, estancia infantil centro de integración juvenil. Asociaciones civiles.
2.32	Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia	Estaciones de bomberos y ambulancias. Casetas y/o comandancias. Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito. Centro penitenciarios y de readaptación social. Centros de justicia, juzgados y cortes
2.33	Defensa	Zonas e instalaciones militares. Zona de prácticas. Acuartelamiento. Educación militar
2.34	Funeraria y velatorios	Funerarias y velatorios.
2.35	Cementerio	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios.
2.36	Estacionamiento	Verticales, horizontales y pensiones.

2.37	Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos. Terminales de pasajeros foráneos. Terminales de cargas. Sitios o bases de taxis. Sitios o bases de carga. Encierro y talleres de mantenimiento de transportes público en general, servicios de apoyo carretero.
2.38	Comunicaciones	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones.
2.39	Instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho	Compra-venta, recolección, preparación y selección de fierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, rapo, vidrio y otros desechos y residuos industriales. Deshuesaderos de vehículos
2.40	Turismo	Clubes de playa, desarrollos turísticos residenciales, marina o club náutico, parques acuáticos, campos turísticos, fraccionamientos turísticos campestres, servicios de apoyo al turismo, alojamiento categoría especial.
2.41	Ecoturismo	Caminata, buceo, pesca deportiva, caza deportiva, ciclismo, campismo, educación ambiental, senderismo, observación sideral, observación de aves, construcción de eco-cabañas, cenadores, paseo a caballo, y actividades de aventura entre otras, muelles de observación, fraccionamiento residencial ecoturístico.
<b>3.</b>	<b>ACTIVIDADES SECUNDARIAS</b>	
3.1	Manufacturas de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Manufactura de la carne: Congelación y empaqueo de carne fresca de: vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc. Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros. Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empaqueo, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado. Manufactura de productos lácteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. Manufactura de conservas alimenticias de rutas y legumbres: preparación, conservación. Envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos). Producción de mermeladas y frutas en conserva.
3.2	Manufacturas de productos de madera, palma, mimbre y corcho.	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina, de madera; productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera; mimbre, rattan, bambú y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general.

3.3	Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina. Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos. Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.
3.4	Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo.	Fundación y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas, industriales. Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos. Fabricación y/o ensambles de maquinaria y equipo en general con motor. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. Fabricación de máquinas de oficinas, de cálculo y procedimiento informático; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.
3.5	Manufacturera a base de minerales no metálicos.	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio. Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos. Bancos de materiales.
3.6	Manufacturera metálica básica.	Función primaria del hierro, acero y metales no ferrosos.
3.7	Manufacturera de sustancia química, productos derivados del petróleo y del carbón	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general.
3.8	Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones.	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtles de palma; acondicionamiento de cerdas y crine de animales; cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, axial como tejidos. Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas producción de algodón de absorbente, vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombrero, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box springs.
3.9	Manufacturera del cuero y del calzado.	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hilo o sintética.

3.10	Otras manufacturas	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina; aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares.
<b>4.</b>	<b>ACTIVIDADES PRIMARIAS</b>	
4.1	Extracción de minerales metálicos.	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc. Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino.
4.2	Extracción de minerales no metálicos.	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros.
4.3	Agricultura.	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves, alcohólicos, (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo; oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales. Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura.
4.4	Ganadería	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura. Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios. Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería.
4.5	Agroindustria.	Conformando por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.) Santuarios de vida silvestre.
4.6	Especies no incluidas en el inciso anterior	Cultivo, producción y manufactura de caña, hortalizas, fruticultura y floricultura. Viveros.
4.7	Silvicultura	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales; explotación de viveros forestales desde siembras, desarrollo y preparación. Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural.
4.8	Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como; Fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsolé, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego. Clínicas veterinarias y despachos de agronomía.
4.9	Pesca	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo; en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos entre otros. Acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros.

<b>5.</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
5.1	Agua potable	Captación (diques, presas, regresas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua. Operación de plantas potabilizadoras.
5.2	Energía eléctrica y comunicaciones	Antenas, torres y mástiles de más de 30 m, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.
5.3	Drenaje	Plantas de tratamiento de agua negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación.
5.4	Residuos sólidos	Zonas de transferencia de basura. Rellenos sanitarios.

**Artículo 70.** Serán considerados como usos peligrosos, insalubres o molestos los siguientes:

- I. La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de objetos o de sustancias tóxicas, explosivas, flamables o de fácil combustión;
- II. La acumulación de escombros o basura;
- III. La excavación profunda de terrenos;
- IV. Los que impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;
- V. Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan ocasionar daño a las propiedades, y
- VI. Los demás que establezcan las leyes en la materia.

**Artículo 71.** Los PMDUOT, sustentarán las normas estipuladas en cuanto a usos y mezclas permisibles. En la elaboración de los PMDUOT se tomará en consideración la opinión de la Coordinación de Ecología de conformidad con el Reglamento municipal respectivo.

**Artículo 72.** Los usos habitacionales por sus características serán:

- I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique;
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de cuatro viviendas por hectárea, y
- III. Prohibido en reservas ecológicas restrictivas, dunas, cuerpos de agua, zonas industriales o de almacenamiento regulado en materia ambiental de competencia federal.

**Artículo 73.** Los usos comerciales y de servicios serán:

- I. Compatibles con uso habitacional y zonas de uso mixto, en tanto aquellos sean de cobertura urbana. Cuando sean de cobertura regional se considerarán incompatibles en áreas habitacionales unifamiliares y condicionado a la aprobación vecinal en áreas habitacionales multifamiliares;
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales, y
- III. Prohibidos en zonas ecológicas restrictivas.

**Artículo 74.** Los usos de aprovechamiento productivo serán compatibles con áreas habitacionales de muy baja densidad, menores a cuatro viviendas por hectárea, con usos comerciales y equipamiento de cobertura regional.

### Sección Segunda

#### De la Densidad Habitacional

**Artículo 75.** La densidad aplicable por unidad territorial en los asentamientos humanos regulará los siguientes aspectos:

- I. La superficie y frente mínimos de lotes;
- II. El COS, y
- III. El CUS y, por consiguiente, la altura máxima de las edificaciones.

**Artículo 76.** Las zonas habitacionales observarán las siguientes normas de control de densidad:

- I. Serán permisibles solo las densidades señaladas en los PMDUOT vigentes y en las políticas enmarcadas en el PNDU, y
- II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores.

**Artículo 77.** El fraccionamiento o desarrollo urbanístico inmobiliario se sujetará a las normas generales siguientes:

Densidad	Bruta	Neta	Multifamiliar	Lote tipo Unifamiliar	Lote tipo Multifamiliar	Tipo de Desarrollo
<b>Viviendas por hectáreas m2</b>						
Muy Alta	89	148	250	67,5	135	Interés social con vivienda construida
Alta	57	95	182	105	180	
Media Alta	40	83	182	120	180	
Media	40	67	160	150	200	Interés medio
Baja	30	50	133	200	250	Residencial Alto
Media Baja	33	56	148	180	200	Residencial
Muy Baja	13	22	N/A	450	N/A	Campestre Urbano
Campestre	10	17	N/A	600	N/A	Campestre
Las mayores densidades se ubicarán en las vialidades de mayor jerarquía						

**Artículo 78.** Los desarrollos habitacionales de más de 250 viviendas deberán considerar cuando menos dos tipologías de vivienda y dos prototipos. En desarrollos de más de 1,000 viviendas se emplearán cuando menos dos tipologías de vivienda y tres prototipos y en desarrollos de más de 5,000 viviendas, se utilizarán cuando menos tres tipologías y tres prototipos de vivienda.

**Artículo 79.** Los prototipos estarán diferenciados por la sobre posición de espacios de distintas unidades de vivienda, no por compartir muros medianeros. Se considerarán como tipos: la vivienda unifamiliar, dúplex, triplex o vivienda multifamiliar, y como prototipos las variaciones de los tipos que se diferencien en cuando menos quince por ciento de la superficie edificada o treinta por ciento de la superficie del lote o proporción prorrateada de suelo utilizado.

**Artículo 80.** El número de soluciones de vivienda de cada tipo y prototipo deberá responder a los distintos grupos de la población que se pretende atender de acuerdo con el ámbito territorial del desarrollo. Cada uno de los tipos estará representado cuando menos por el quince por ciento de las soluciones de vivienda y los prototipos al menos con el diez por ciento. Para alcanzar estos porcentajes, la vivienda productiva o con comercio se podrá contabilizar en cualquiera de los tipos y prototipos.

### **Sección Tercera**

#### **Del Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo**

**Artículo 81.** Los Coeficientes de ocupación del suelo es el equivalente de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo es el equivalente a una altura máxima de los inmuebles que se construyen.

**Artículo 82.** Para desarrollos habitacionales:

- I. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.10, equivalente a una altura máxima de tres niveles;
- II. Para lotes multifamiliares de interés social, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50, equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre si la mitad de la altura total de edificio como mínimo;
- III. Para lotes de 120.00 a 150.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.60, equivalente al sesenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.80, equivalente a una altura máxima de tres niveles;
- IV. Para lotes de 181.00 a 200.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al cincuenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles, y
- V. Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al sesenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

### **Sección Cuarta**

#### **De la Estructuración Vial**

**Artículo 83.** En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, se verificará que los proyectos viales:

- I. Se incorporen a los nuevos desarrollos urbanos a las propuestas de vialidades primarias de los PMDUOT vigentes y de los programas de vialidad y transporte;

- II. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar;
- III. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano;
- IV. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banqueteta, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos;
- V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo con las normas de las autoridades competentes municipales, estatales y/o federales, y
- VI. El fortalecimiento de la composición del recubrimiento vial de las rutas donde se proyecta el paso del transporte público.

**Artículo 84.** Se establecen como normas para las vías públicas, la siguiente sección y arroyo como mínimos:

- I. Para vías primarias: Tendrán un mínimo de 20.00 metros de sección y 14.00 metros de arroyo. Se deberá contemplar la posibilidad de conectarse con vialidades actuales o futuras fuera del desarrollo, para este propósito se diseñarán retornos en los casos en los que no se prevea una conexión inmediata.

En caso de conectarse a vialidades existentes, con el fin de dar continuidad al flujo vehicular, las vías primarias propuestas respetarán las dimensiones de sección y arroyo de las vías existentes.

Las banquetetas deberán ser de 2.00 metros, camellón de 2.00 metros y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

- II. Para vías secundarias o colectoras: Tendrán un mínimo de 13.00 metros de sección y 9.00 metros de arroyo, en caso de incluir ciclo pistas, la sección de la ciclopista se sumará al arroyo de la vía secundaria, las banquetetas de 2.00 metros;
- III. Para vías locales: Tendrán un mínimo de 11.00 metros de sección y 8.00 de arroyo y las banquetetas de 1.50 metros. En caso de incluir ciclo pistas, la sección de la ciclopista se sumará al arroyo de la vía local;
- IV. Para vías con retorno: un mínimo de 10.00 metros de sección, 7.00 de arroyo y 9.00 de radio. Cada una de estas calles tendrá una longitud máxima de 100.00 metros, con banquetetas de 1.50 metros. Ésta es la única vialidad que puede tener el carácter de privada;
- V. Andadores: 5.00 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6.00 metros mínimo;
- VI. Servidumbre de paso: con un mínimo de 3.50 metros;
- VII. Se autorizarán ciclo pistas en vías secundarias y locales. Deberán garantizar la seguridad del ciclista y el flujo vehicular, y deberán cumplir con las leyes, normas y reglamentos correspondientes;
- VIII. Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria, y
- IX. Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

**Sección Quinta**  
De la Infraestructura Urbana

**Artículo 85.** El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- I. Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- II. Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- III. Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- IV. Red de energía eléctrica;
- V. Red de alumbrado público;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Calles pavimentadas;
- VIII. Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones, y
- IX. Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

**TÍTULO QUINTO**  
Del Control Urbano

**CAPÍTULO I**  
Del Apeo y Deslinde

**Artículo 86.** El Ayuntamiento, a petición de la autoridad judicial competente, podrá realizar el apeo y deslinde de acuerdo con la medición de un predio, que establece en campo formalmente sus límites perimetrales, fijando sus vértices de acuerdo con las medidas y colindancias escrituradas e inscritas en el RPP.

**Artículo 87.** El deslinde de los inmuebles será sobre aquellos que contemplen la creación de nuevos fraccionamientos y las propiedades constituidas en régimen de condominio en materia de vivienda, se podrá realizar por la autoridad municipal.

Los requisitos para la obtención del deslinde municipal son los siguientes:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Copia del antecedente de propiedad, debidamente inscritas en el RPP;
- III. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- IV. Fotografía actual del inmueble, y
- V. Pago de los derechos correspondientes.

**CAPÍTULO II**  
De las Nomenclaturas, Alineamiento y Número Oficial

**Sección Primera**  
De las Nomenclaturas

**Artículo 88.** Es facultad del Ayuntamiento, la asignación o cambio de los nombres de las vías públicas, parques, plazas, callejones, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombres no autorizados.

Los particulares podrán designar a vías y espacios de dominio privado destinados a dar acceso a propiedades privadas, nombres de calle, callejón, plaza, retorno u otro similar propios de las vías

públicas, previa autorización de la autoridad correspondiente, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- I. Se abstendrán de contener palabras ofensivas a la moral;
- II. Se abstendrán de contener más de tres palabras;
- III. Deberá evitarse la repetición, y
- IV. Las vías no deberán tener otro nombre si es continuidad de otra ya existente, respetando en toda su distancia el nombre de ésta.

**Artículo 89.** Antes de someter a la consideración del Ayuntamiento alguna propuesta tendente a la denominación de un bien municipal es necesario:

- I. Que se formule la propuesta respectiva por algún miembro del Ayuntamiento o por un grupo no menor a diez habitantes del Municipio;
- II. Que en la propuesta se acompañe el estudio correspondiente y se apoye la misma, citando los datos biográficos que correspondan, y
- III. Aprobado el dictamen elaborado por la Comisión especial a que alude el siguiente artículo, se mandará publicar en la tabla de avisos del Palacio Municipal, notificando los avisos respectivos a todas las oficinas federales, estatales y municipales correspondientes, disponiendo además que se dé amplia difusión en los medios locales de comunicación.

**Artículo 90.** Para la realización de las labores de investigación y dictamen para asignar la denominación a las vías públicas y demás bienes de uso común del Municipio, el Ayuntamiento se auxiliará de una Comisión especial.

La Comisión especial se integrará por los regidores titulares de la Comisión de Desarrollo Urbano, la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra, y la Comisión de Imagen Urbana y la Dirección, teniendo el carácter de Presidente, Secretario, Vocal y Secretario Técnico, respectivamente.

Asimismo, se incorporarán dos representantes ciudadanos: un integrante de la sociedad civil y un integrante del Consejo de la Crónica de la Ciudad.

Los representantes ciudadanos tendrán voz en las reuniones y podrán ser sustituidos a petición de los integrantes de la Comisión. Los cargos que ejerzan los representantes tendrán el carácter de honoríficos y durarán el tiempo que dure la administración en la que fueron nombrados, pudiendo ser ratificados por la siguiente Administración Pública Municipal.

**Artículo 91.** La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Ayuntamiento la denominación de los bienes del Municipio, cuando se refieran a personas o eventos trascendentes;
- II. Revisar la nomenclatura existente en el Municipio;
- III. Proponer al Ayuntamiento la corrección de la nomenclatura, cuando hubiere duplicidad de nombres o denominación inadecuada o indebida, y
- IV. Vigilar la aplicación del presente Reglamento y demás disposiciones que dicte el Ayuntamiento en la materia.

**Artículo 92.** Para la formulación de sus resoluciones, la Comisión deberá observar los siguientes principios:

**Artículo 93.** La asignación de nombres de calles se debe registrar para las vialidades en las colonias o en los fraccionamientos nuevos, que no tengan nombre oficial y se deben considerar los criterios siguientes:

- I. Sólo se aceptan nombres que se refieren a valores culturales o universales (lemas, personajes, fechas o hechos históricos, científicos, técnicos o artísticos, nacionales o internacionales);
- II. Se abstendrá de asignar el nombre de personas vivas, con excepción de las personas que, aun cuando estén vivas, hayan sido protagonistas de un acto heroico o sobresaliente que sea ejemplo de civismo para los habitantes del Municipio;
- III. No se antepondrá ningún título o grado al nombre cuando éste se refiera a personas;
- IV. No se autorizarán nombres relacionados con credos religiosos, salvo los de personajes cuya acción merezca reconocimiento social, y
- V. Perpetuar la memoria de los héroes y de las personas que se hubieren distinguido por servicios prestados a la Patria, al Estado o al Municipio, así como las fechas más significativas en el ámbito nacional, estatal o municipal, dando preferencia a aquellas que recuerden sucesos de importancia para los Municipios del Estado de Veracruz;
- VI. Respetar en todo lo posible la nomenclatura y numeración actual,
- VII. No se autorizará el cambio de nombre de las vialidades promovidas por los particulares, y
- VIII. Observar el procedimiento establecido en este Reglamento.

**Artículo 94.** Es obligación de los propietarios de los predios ubicados en las esquinas, permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

### **Sección Segunda** Del Alineamiento

**Artículo 95.** El alineamiento 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 planos y proyectos legalmente aprobados.

El alineamiento de los inmuebles será sobre aquellos que contemplen la creación de nuevos fraccionamientos y las propiedades constituidas en régimen de condominio de estos, en materia de vivienda.

Si como consecuencia del trazo del alineamiento resulta necesaria la ocupación parcial o total de predios o bienes de propiedad particular, se procederá a su modificación, a la celebración de los convenios correspondientes, a la limitación de dominio o a la expropiación, con apego a las disposiciones legales que sean aplicables.

**Artículo 96.** A solicitud del propietario o poseedor legitimado de un predio, en la que deberá precisarse el uso que se dará al mismo, la Dirección podrá expedir una constancia con los datos del alineamiento y número oficial en la que se fijarán las restricciones específicas de cada zona, o las particulares de cada predio que se encuentran establecidos por las autoridades competentes.

La vigencia de esta constancia será de ciento ochenta días, se tramitará ante la Dirección y estará sujetas al pago de los derechos que al efecto establecen el Código Hacendario vigente y la Ley de Ingresos para el Municipio del ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 97.** La ejecución de toda obra nueva, la modificación o la ampliación de una que ya existe, requiere para que se expida la licencia respectiva, la presentación de la constancia de alineamiento oficial.

**Artículo 98.** La Dirección, con sujeción a los ordenamientos urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando la línea o límite de construcción, la cual se respetará en todos los niveles, incluyendo también el subsuelo.

Los alineamientos de las construcciones no son sólo los frontales a la vía pública, deberán tomar en cuenta las normas del COS, CUS y restricciones frontales, posteriores y, en su caso, laterales conforme a los planes.

**Artículo 99.** Se podrá permitir que el frente de un edificio se construya remetido respecto del alineamiento oficial, con el fin de construir partes salientes por razones de estética o conveniencia privada; en estos casos la proyección de las partes salientes extremas del edificio deberá cuando más corresponder al alineamiento oficial.

**Artículo 100.** Cuando por causas de un plan parcial de desarrollo urbano aprobado quede una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, con excepción de aquellas que a juicio de la Dirección, sean necesarias para la estricta seguridad de la construcción.

**Artículo 101.** La Dirección negará la expedición de constancias de alineamientos y números oficiales a predios situados frente a vías públicas no autorizadas, pero establecidas solo de hecho, si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

**Artículo 102.** Un alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes sobre la planificación urbana del Municipio, de acuerdo con el programa y a los planes.

**Artículo 103.** La Dirección conservará en el expediente de cada predio y copia del alineamiento respectivo.

### **Sección Tercera** Del Número Oficial

**Artículo 104.** El número oficial es la identificación numérica, con relación a la nomenclatura municipal.

**Artículo 105.** El número oficial debe ser colocado en una parte visible cerca de la entrada a cada predio o lote y reunir las características que lo hagan claramente legible.

**Artículo 106.** Corresponde a la Dirección, en coordinación con el área de Catastro, previa solicitud de los interesados, indicar el número oficial que corresponde a la entrada de cada predio o lote, siempre que tenga frente a la vía pública, y corresponderá a estas entidades, el control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un número cuando éste sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de diez días de recibido el aviso correspondiente, pero con derecho de reservar el antiguo hasta noventa días después de dicha notificación.

### **Sección Cuarta** De los requisitos para la obtención de las Nomenclaturas, Alineamiento y Número Oficial

**Artículo 107.** La solicitud del alineamiento, número oficial y nomenclatura municipal deberá acompañarse con los siguientes documentos en copias legibles:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal;
- II. Identificación oficial del o los propietarios y/o representante legal; en su caso, del gestor y carta poder simple;
- III. Boleta de pago del impuesto predial vigente;

- IV. Escritura inscrita en el RPP (subrayando los datos del propietario y lote), título parcelario, cesión de derechos, constancia notariada, contrato de compra-venta, emitida por una instancia oficial que acredite la propiedad o posesión del predio;
- V. Lotificación, relotificación, subdivisión o uso del suelo, y
- VI. Recibo de pago del derecho.

**Artículo 108.** Por el alineamiento y/o la asignación del número oficial se pagará el derecho correspondiente, de conformidad con lo establecido por el Código Hacendario vigente y la Ley de Ingresos para el Municipio del ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 109.** Es obligación de la Dirección dar aviso al área de Catastro, al RPP, a las oficinas de Correos y de Telégrafos localizadas en el territorio del Municipio y a cualquier otra dependencia federal, estatal y municipal que resulte involucrada, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

### CAPÍTULO III

#### De la Licencia de Construcción

**Artículo 110.** Licencia de construcción es el documento expedido por el Ayuntamiento mediante el cual se autoriza a los propietarios de los predios construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar el régimen de propiedad a condominio, reparar o remodelar una edificación o instalación en sus predios.

**Artículo 111.** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas, en la vía pública o en predios propiedad pública o privada, tanto por entidades públicas como privadas, será necesario obtener licencia del Ayuntamiento salvo en los casos a que se refiere a las obras que no requieren de licencia de construcción.

**Artículo 112.** El Ayuntamiento no otorgará licencia de construcción respecto a lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la división de predios efectuadas sin la autorización de la Dirección.

**Artículo 113.** Se recomienda que las dimensiones mínimas de un predio para que pueda otorgar licencia de construcción serán de 105.00 metros cuadrados de superficie y 7.00 metros lineales de frente, salvo lo que indique la Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento no podrá expedir licencia de construcción para las fracciones remanentes de predios que resulten afectados por obras de interés público, cuya superficie sea menor a la señalada con anterioridad.

Asimismo, tratándose de programas especiales de regeneración o similares, del sector público o privado y que tenga interés social, previa autorización específica concedida por la Dirección, el Ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 114.** Cuando los gobiernos federal o estatal, a través de sus dependencias o empresas descentralizadas, proyecten obras totales o parciales en el Municipio, deberán solicitar de la Dirección la licencia correspondiente para su ejecución, la que deberá ser realizada por un DRO.

**Artículo 115.** Las licencias de construcción para usos habitacionales de los nuevos fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de estos en materia de vivienda, se expedirán en términos del presente Capítulo. El proyecto ejecutivo de la obra, deberá integrarse con los proyectos (memoria descriptiva y planos) que a continuación se describen:

- I. Proyecto arquitectónico conteniendo planta del conjunto, plantas arquitectónicas; fachadas y cortes sanitarios; isométrico hidráulico, cuadro de cargas, diagrama unifilar y distribución de cableado, detalle estructural y cuadro de especificaciones, pie de plano, COS, CUS, altura de a nivel de losa y cajón de estacionamiento;
- II. Diseño de instalaciones conteniendo planos de plantas, cortes, isométricos y detalles de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras, y
- III. Diseño estructural: estudio de mecánica de suelos, plantas estructurales y de cimentación, cortes estructurales y detalles constructivos.

**Artículo 116.** Las licencias que se otorguen para inmuebles con uso habitacional que no excedan a los 40.00 metros cuadrados podrán exentarse de contar con DRO.

**Artículo 117.** No se dará trámite a ninguna autorización o licencia para obra o construcción que se realice en el municipio, si no existe DRO responsable de la misma, sólo para los casos señalados en el artículo anterior.

**Artículo 118.** Las obras e instalaciones que requieren de licencia de construcción específica serán:

- I. Excavaciones o corte de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 60.00 centímetros; en este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días naturales. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada;
- II. Los tapiales que invadan la acera y/o la vía pública, y
- III. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito, las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad

**Artículo 119.** La modificación al proyecto original de cualquier obra deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por duplicado.

**Artículo 120.** Para hacer modificaciones al proyecto original, se solicitará nuevo registro de plano presentando el proyecto de reformas por duplicado. La Dirección no expedirá licencia para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de la división de predios no aprobados por las dependencias competentes o que no se ajusten a la legislación urbana vigente.

**Artículo 121.** No se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos y reservas autorizadas por el PMDUOT vigente o bien el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicio para el nuevo uso.

**Artículo 122.** Todos los planos de los proyectos ejecutivos, deberán incluir los siguientes conceptos:

- I. Orientación y escala gráfica;
- II. Croquis de localización;
- III. Cuadros de datos descriptivos;
- IV. Especificaciones;
- V. Nomenclatura y simbología;
- VI. Cuadro para autorizaciones;
- VII. Cuadro de datos de identificación;
- VIII. Datos del DRO o DCO;
- IX. Escala;
- X. Clave;
- XI. Número del plano, y
- XII. Fecha.

Todo proyecto ejecutivo deberá integrar la distribución arquitectónica, las especificaciones a la solución constructiva estructural, la solución hidráulica, la solución sanitaria y la solución eléctrica.

**Artículo 123.** Para casas habitación de hasta dos niveles, los planos podrán ser validados únicamente por el DRO.

Para edificaciones de viviendas de más de dos niveles, el proyecto ejecutivo a registrar en el Ayuntamiento, deberá ser validado por el DRO y/o el DCO de cada especialidad.

Para los proyectos ejecutivos de vivienda en serie, con la firma del prototipo será suficiente.

**Artículo 124.** En la obra deberán estar copias autorizadas de los planos y de las licencias correspondientes.

Estos documentos deberán estar a disposición de las autoridades, quienes podrán solicitarlos cuantas veces fuere necesario.

**Artículo 125.** No se permiten ventanas o vanos, balcones, marquesinas, voladizos o elementos semejantes sobre la propiedad vecina que se prolonguen más allá del límite de las propiedades, aún con acuerdo por escrito entre los propietarios de los predios colindantes.

**Artículo 126.** No se permite tener ventanas sobre el paramento de colindancias o fachadas con vistas de costado u oblicuas hacia las propiedades colindantes, si no existe una separación mínima de 1.50 metros de las colindancias.

**Artículo 127.** Todos los edificios de más de un nivel tendrán escaleras con un ancho mínimo de 1.20 metros con pasamanos o barandales con una altura mínima de 0.90 metros, aun contando con elevadores o escaleras mecánicas.

**Artículo 128.** El ancho libre mínimo de las puertas (vano) de ingreso de cada vivienda ubicada en edificios de dos o más pisos, es de 1.00 metro, para vivienda de interés social es de 0.90 metros y el ancho de la puerta de ingreso al edificio en ningún caso será menor a la suma de los anchos de las escaleras que desembocan a ellas.

**Artículo 129.** Todas las construcciones destinadas a habitación deben contar con instalación de agua potable, locales apropiados para servicios sanitarios de regadera, excusado y lavabo, y de cocina con fregadero y lavadero por cada unidad.

**Artículo 130.** Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas. La superficie total de ventanas para iluminación, libre de obstrucción será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación.

La superficie libre para la ventilación será, cuando menos, de una tercera parte de la superficie mínima de iluminación.

Cualquier otro local deberá preferentemente contar con iluminación y ventilación naturales de acuerdo con estos mismos requisitos, pero se permitirá la iluminación a través de medios artificiales y la ventilación por los medios electromecánicos.

**Artículo 131.** No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Resanes y aplanados interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura, impermeabilizantes y revestimientos interiores o exteriores;
- IV. Reparación de albañales al interior del inmueble;

- V. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;
- VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VII. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley sobre Monumentos;
- VIII. Construcciones provisionales para el uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- IX. Construcción, previo aviso por escrito al Ayuntamiento, de una bodega provisional que mida hasta 16.00 metros cuadrados y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio, y
- X. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

**Artículo 132.** Para los proyectos regulados por el presente Reglamento, la expedición de Licencias que hayan cumplido los requisitos y en relación con la responsiva profesional, se clasifican en:

- I. Bardas;
- II. Demolición;
- III. Obra nueva;
- IV. Revalidación de licencia;
- V. Cambio de proyecto;
- VI. Ampliación;
- VII. Factibilidad de licencia de construcción de fraccionamientos;
- VIII. Constancia de avance de obra;
- IX. Término de obra, y
- X. Regularización.

**Artículo 133.** Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles, cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un DRO y se presente la siguiente documentación:

- I. Bardas:
  - a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial. Si es persona moral, anexar:
    - 1. Acta constitutiva de la empresa;
    - 2. Poder notarial del representante legal, e
    - 3. Identificación oficial del representante legal.
  - b) Predial del año en curso;
  - c) Escrituras inscritas en el RPP;
  - d) Croquis indicando las dimensiones de la barda;
  - e) Deslinde (en caso de obra nueva);
  - f) Fotografías del área, y
  - g) Lona en la que se identifique número de la licencia de construcción, el número del registro municipal del DRO y, en su caso, del DCO, tipo de obra, uso de suelo, niveles autorizados, superficie autorizada, ubicación indicando calle, número oficial y colonia.
- II. Demolición:
  - a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
  - b) Predial del año en curso;

- c) Escrituras inscritas en el RPP;
- d) Croquis de la construcción existente, indicando el área a demoler;
- e) Fotografías del área a demoler;
- f) Carta compromiso del propietario y del prestador de servicio, con plan de manejo y programa de demolición aprobados por el área responsable de la protección al medio ambiente;
- g) Carta responsiva del propietario por daños a terceros;
- h) Anuencia por demolición del área de protección civil (para demoliciones iguales o mayores de 100.00 metros cuadrados), y
- i) Firma de DCO en seguridad estructural (demoliciones iguales o mayores a 100.00 metros cuadrados).

**III. Obra nueva:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal. Si es persona moral, anexar:
  - 1. Acta constitutiva de la empresa;
  - 2. Poder notarial del representante legal, e
  - 3. Identificación oficial del representante legal.
- b) Copia predial del año en curso;
- c) Original y dos copias de planos arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras (especificando COS, CUS, densidades, usos del suelo, prototipos viales, área de estacionamiento, etc.);
- d) Formato para alineamiento y número oficial, y
- e) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

**IV. Revalidación de licencia:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia predial del año en curso;
- c) Copia de la licencia anterior;
- d) Original y una copia del plano arquitectónico autorizado, sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras, con la leyenda de revalidación y firmado por DRO, agregando datos del DRO y fecha actual, y
- e) Copia de recibos de pago del derecho de licencia. La licencia de construcción y el registro de planos se cobrarán al cincuenta por ciento de su costo original en la revalidación.

**V. Cambio de proyecto:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia predial del año en curso;
- c) Copia de licencia de uso del suelo;
- d) Copia de autorización de la lotificación y/o relotificación;
- e) Original de un escrito justificando el motivo del cambio del proyecto;
- f) Dos copias de planos arquitectónicos con el nuevo cambio sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras (especificando COS, CUS, densidades, usos del suelo, prototipos viales, área de estacionamiento, etc.);
- g) Copia de la licencia de construcción, y
- h) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

**VI. Ampliación:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia predial del año en curso;
- c) Oficio de la empresa especificando medidas y especificación de la ampliación;
- d) Copia de la licencia de construcción otorgada y plano autorizado;
- e) Original y dos copias de Planos arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras, indicando la ampliación, COS, y área de estacionamiento, en caso de más de 40.00 metros cuadrados de ampliación, y
- f) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

**VII. Factibilidad de licencia de construcción de fraccionamientos:**

- a) Oficio de solicitud con el detalle de las manzanas, cantidad viviendas y superficie en metros cuadrados;
- b) Copia de oficio de lotificación o relotificación actual, y
- c) Copia de recibo de pago de derecho de factibilidad de licencia.

**VIII. Constancia de avance de obra:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia de licencia de construcción;
- c) Copia de alineamiento y número oficial autorizado;
- d) Copia de planos arquitectónicos autorizados y doblados en tamaño carta;
- e) Copia de predial en año en curso, y
- f) Copia de recibo de pago de avance de obra.

**IX. Término de obra:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia de licencia de construcción;
- c) Copia de predial en año en curso;
- d) Original y copia de recibo de pago de término de obra, y
- e) 2 fotografías interiores de la obra y 2 exteriores.

**X. Regularización:**

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- b) Copia predial del año en curso;
- c) Original y dos copias de planos arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras (especificando COS, CUS, densidades, usos del suelo, prototipos viales, área de estacionamiento, etc.), en caso de sobrepasar 40.00 metros cuadrados;
- d) Formato digital para alineamiento y número oficial, y
- e) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

Para el movimiento de tierra no se necesitará licencia, sin embargo se deberá dar aviso formal ante la Dirección indicando superficie y volumen.

**Artículo 134.** Las solicitudes de licencias de construcción deberán recibir resoluciones, expedición o rechazo por parte del Ayuntamiento en un plazo no mayor de cuarenta y cinco días hábiles, contado a partir de la fecha en que se reciba la solicitud.

La revisión de los expedientes y los planos respectivos se hará de acuerdo con los instructivos que formule para el efecto la Dirección, previo a la fecha del pago de derechos.

**Artículo 135.** Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación de una licencia, no resuelva su otorgamiento dentro del plazo fijo señalado en el párrafo anterior, al vencimiento del mismo, dicha autoridad deberá comunicar al interesado las causas específicas por las que no haya sido posible dictar la resolución, y cuando estas fuesen imputables al solicitante, le señalará un plazo que no exceda de veinte días hábiles para que los corrija.

Vencido dicho plazo se tendrá por no presentada la solicitud. Una petición de esta naturaleza no podrá ser rechazada en una segunda revisión por causa que no se haya señalado en el rechazo anterior, siempre y cuando el proyecto no se hubiera modificado en la parte conducente.

**Artículo 136.** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida el Ayuntamiento será de doce meses indistintamente.

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra, esta no hubiese concluido, para continuarla deberá obtener prorroga de la licencia y cubrir los derechos sólo por la parte no ejecutada de la obra.

**Artículo 137.** Toda licencia causará los derechos que fijen las tarifas vigentes del Código Hacendario vigente y de la Ley de Ingresos.

Las licencias de construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado, cuando este hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Si en un plazo de treinta días naturales a partir de su aprobación, la licencia no se expidiera por falta de pago de los derechos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente.

**Artículo 138.** Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, salvo cuando las variaciones entre el proyecto y la obra no cambien sustancialmente las condiciones de estabilidad, destino, aspecto e higiene, se sancionará al DRO y se suspenderá la obra, debiendo presentarse nuevos planos de lo construido irregularmente, notificando a los interesados de acuerdo con el dictamen parcial correspondiente.

**Artículo 139.** Cuando por caso fortuito o fuerza mayor el propietario no pudiera continuar la construcción de una obra, deberá dar aviso por escrito a la Dirección que, en su caso, previo dictamen técnico, revalidará la licencia de construcción.

**Artículo 140.** Se podrá cancelar una licencia de construcción en caso de que se compruebe que el proyecto sea destinado para un uso diferente del que fue autorizado.

**Artículo 141.** Se podrá autorizar el uso de las obras ejecutadas total o parcialmente sin licencia, siempre que el propietario cumpla con lo siguiente:

- I. Presentar constancia de alineamiento y número oficial;
- II. Constancia de instalación de toma de agua y conexión de descarga de drenaje al colector municipal expedida por la CASF;
- III. Proyecto completo por duplicado de la construcción realizada;
- IV. Pagar en la Tesorería Municipal el importe de los derechos de las licencias que debió haber obtenido, así como el importe de las sanciones que se le impongan por falta de

- cumplimiento al Reglamento, cuyo monto se establece, en el apartado referente a sanciones, y
- V. Autorización de uso de suelo, en los casos que así se requiera.

Si a juicio de la autoridad correspondiente la obra amerita modificaciones, las exigirá al propietario fijándole un plazo para su ejecución, quedando a criterio de la Dirección las características de dicha modificación, de manera que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.

### **Sección Única**

#### **De los Directores Responsables de Obra**

**Artículo 142.** Los DRO son los ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros arquitectos, ingenieros constructores militares y los arquitectos, o profesionistas con especialidad o doctorado afines a la construcción y el diseño a quienes el Ayuntamiento ha expedido su cédula de registro.

**Artículo 143.** La Dirección será responsable del libro de registro y éste tendrá carácter público.

Los DRO serán responsables de la observancia de este Reglamento en las obras para las cuales la Dirección les conceda registro.

**Artículo 144.** Para ser DRO será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Tener título de ingeniero civil, arquitecto, ingeniero arquitecto, ingenieros constructores militares;
- II. Poseer cédula profesional legalmente expedida y vigente;
- III. Exhibir cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- IV. Contar con el voto de calidad del Colegio de Ingenieros o de Arquitectos o presentar curriculum vitae que acredite experiencia profesional;
- V. Anexar dos fotografías tamaño infantil;
- VI. Comprobante de domicilio;
- VII. Identificación oficial;
- VIII. Opinión de cumplimiento del Servicio de Administración Tributaria;
- IX. Efectuar el pago de los derechos correspondientes, y
- X. Los demás que fije este Reglamento.

**Artículo 145.** Se clasificará a los DRO en los siguientes grupos:

- I. **DRO "A":** Este grupo estará integrado por ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros arquitectos, ingenieros constructores militares, quienes podrán solicitar licencia para obras aisladas (individuales) de remodelación y/o edificación;
- II. **DRO "B":** Este grupo estará integrado por ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros arquitectos, ingenieros constructores militares, que podrán solicitar licencia para obras de conjuntos habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales o de servicios;
- III. **DRO "C":** Este grupo estará integrado por ingenieros, arquitectos o profesionistas con especialidad maestría o doctorado cuyo título indique una especialidad determinada que sea afín con la construcción y diseño, quienes tendrán la opción de solicitar licencia para obras que pertenezcan a la especialidad que señala dicho título, en calidad de DCO, y
- IV. **DRO "D":** Este grupo estará integrado por arquitectos cuyo título indique la especialidad de restauración, para inmuebles que, por su arquitectura, se considere sea intervenido por un DRO.

**Artículo 146.** El DRO estará obligado a vigilar aquellas obras para las que obtuviere licencia y responderá de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo 147.** El DRO deberá tener en las obras que ejecute o vigile un libro encuadernado y foliado, con anotaciones que se hagan en el mismo y que esté a disposición de las autoridades municipales competentes.

Este libro deberá contener, cuando menos, los siguientes datos: las fechas de las visitas del DRO; los materiales usados en cada elemento de la construcción; el procedimiento de la construcción; los resultados de las pruebas de laboratorio cuando se considere que sean necesarias, señalando la localización de la obra elemento y/o zona a que corresponda cada prueba realizada, los cambios ordenados en la ejecución respecto al proyecto y sus causas; los incidentes y accidentes; las observaciones y órdenes del DRO, y las observaciones de los inspectores municipales.

**Artículo 148.** El DRO estará obligado a visitar las obras en todas las etapas importantes del proceso de construcción, o por lo menos dos veces a la semana, y firmará en el libro de obra cada vez que la visite, anotando sus observaciones; además deberá dar aviso a las autoridades competentes de la obra o bien notificar la suspensión temporal de la misma o la conclusión de su responsiva al frente de la misma.

**Artículo 149.** La falta de asistencia del DRO a la obra durante dos semanas consecutivas dará lugar a que se le sancione, se le retire la responsabilidad de dicha obra y se suspenderá ésta, hasta que se designe uno nuevo.

**Artículo 150.** La Dirección se abstendrá de conceder nuevas licencias de construcción a los DRO, mientras no subsanen la omisión que se describe en los siguientes casos:

- I. Por no registrar la cédula como dispone el artículo relativo a procedimientos de registro de profesionales;
- II. Por no cumplir las órdenes de la autoridad o por no pagar las multas que les hubieren sido impuestas, y
- III. Por haber incurrido en violaciones a este Reglamento.

**Artículo 151.** La Dirección retirará su autorización a los DRO y ordenará la cancelación de su inscripción en el registro municipal, en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Cuando la Dirección compruebe que han proporcionado su firma para obtener licencia para obras que no han dirigido, y
- III. Cuando hayan cometido violaciones graves a este Reglamento u otra normativa.

**Artículo 152.** Cuando un DRO tuviere necesidad de abandonar temporal o definitivamente la supervisión de una obra, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección, designando al que haya de sustituirlo quien deberá reunir los requisitos del caso con consentimiento del propietario.

**Artículo 153.** Cuando el DRO no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que continúe dirigiéndola, dará aviso por escrito así como también un informe del estado de avance de obra a la Dirección, la que ordenará inmediatamente la suspensión de la obra hasta que se designe uno nuevo.

La Dirección levantará constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del DRO, para deslindar las responsabilidades de los mismos.

**Artículo 154.** El DRO responderá por adiciones o modificaciones a las obras, mientras no haga la manifestación de terminación o el mismo profesional no comunique por escrito a la Dirección que ha terminado su gestión.

**Artículo 155.** Al concluir la obra deberá ser notificado a la autoridad la cual ordenará la inspección correspondiente que de no haber irregularidad y cumplidos los plazos y las condiciones, dará por terminada la responsabilidad del DRO.

**Artículo 156.** Para los efectos del presente Reglamento los propietarios y los DRO serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por este Reglamento.

Las sanciones podrán ser impuestas conjunta y separadamente a los responsables.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De las Fusiones y Subdivisiones**

**Artículo 157.** La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio municipal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como con los PMDUOT vigentes.

**Artículo 158.** Para la fusión y subdivisión se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

- I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;
- II. Subdivisiones, en los siguientes casos:
  - a) Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.
  - b) Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el PMDUOT vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho;
  - c) Cuando se genere servidumbre de paso, y
  - d) Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

**Artículo 159.** No se requiere licencia para:

- I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo;
- II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el PMDUOT vigente, que en ningún caso será inferior a 105.00 metros cuadrados de superficie y 7.00 metros lineales de frente. Los Notarios Públicos podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de cuatro fracciones, y
- III. En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún PMDUOT vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

**Artículo 160.** Se entenderá por subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el PMDUOT vigente.

**Artículo 161.** Se entenderá por fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el PMDUOT vigente, que en el caso de no contar con dicho programa se tomará en cuenta la que se determina en la zona circundante.

**Artículo 162.** Para solicitar la autorización de subdivisión, subdivisión-fusión o fusión-subdivisión, se deberá presentar una solicitud, anexando la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio escala con medidas, superficies y colindancias del terreno total conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Original y copia de deslinde municipal;
- III. Original y copia de escrituras inscritas en el RPP;
- IV. Original del certificado de la libertad de gravamen;
- V. Original y copia del predial del año en curso;
- VI. 2 Fotografías del terreno pegadas o impresas en hojas blancas tamaño carta.
- VII. Original y copia de Identificación Oficial del propietario;
- VIII. Croquis a escala con medida superficies y colindancias de cada una de las fracciones que subdividen o fusionan firmados por un DRO que esté dado de alta en el Ayuntamiento, y
- IX. Si es persona moral, anexar:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 163.** Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del treinta por ciento de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40.00 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura, agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación, entre otros, no se especificará la longitud de la ésta y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

**Artículo 164.** Las subdivisiones con frentes menores de 7.00 metros lineales y superficie menor a 105.00 metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

- I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado. Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;
- II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita

- en el RPP o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra. La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación;
- III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las autoridades judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo, y
  - IV. En los demás casos de conformidad con el artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO V**

### De las Lotificaciones

**Artículo 165.** La lotificación (conjunto habitacional) en predios menores de 10,000.00 metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparán a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos, exceptuando el proceso de publicación. En todos los casos se entregarán al Ayuntamiento las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el RPP correspondiente.

**Artículo 166.** La solicitud de autorización de lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia certificada del RPP;
- II. Predial actual;
- III. Plano de anteproyecto de lotificación con la información de:
  - a) Poligonal y cuadro de construcción;
  - b) Cuadro de uso de suelo;
  - c) Cuadro de lotificación, y
  - d) Planos de rasantes.
- IV. Archivo digital en AutoCAD del proyecto;
- V. Memoria descriptiva del proyecto de lotificación, y
- VI. Si es persona moral, anexas:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 167.** El propietario o su representante legal, podrán solicitar la Autorización de traslado de dominio de lotes, la cual le será otorgada con base en el avance de la obra de urbanización, para lo cual deberá presentar:

- I. Oficio de solicitud señalando el número de lotes, número de viviendas y superficie en metros cuadrados a trasladar;
- II. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por la Dirección; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por la CASF; la red de electrificación, invariablemente por la CFE;
- III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la autorización de traslado de dominio correspondiente, y

- IV. Copia del instrumento de garantía de las obras de urbanización. La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al veinticinco por ciento de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el noventa por ciento de los lotes, se condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

**Artículo 168.** Se autorizará el traslado de dominio final del restante diez por ciento de los lotes, una vez concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, con lo cual se llevará a cabo la entrega-recepción de éstas a las entidades encargadas de su operación.

## **CAPÍTULO VI**

### Del Fraccionamiento de Terrenos

**Artículo 169.** Para efectos de este Reglamento, los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Tipo de Uso:
- a) Habitacional de interés social;
  - b) Habitacional popular;
  - c) Habitacional medio;
  - d) Habitacional residencial;
  - e) Habitacional campestre urbano;
  - f) Habitacional campestre agropecuario;
  - g) Industrial, y
  - h) Especial (cementeros).
- II. Concentración de viviendas por lote:
- a) Unifamiliares, y
  - b) Multifamiliares:
    - 1. Dúplex;
    - 2. Tríplex;
    - 3. Cuádruplex;
    - 4. Módulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas, y
    - 5. Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.
- III. Etapas de Urbanización:
- a) De urbanización continua, y
  - b) De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el popular.

### **Sección Primera**

#### De la Publicación

**Artículo 170.** El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar la orden de publicación con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derechoso pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;

- II. Copia de licencia de uso de suelo;
- III. Resolutivo en materia de impacto ambiental;
- IV. Predial del año en curso;
- V. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el RPP acompañado de croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida;
- VI. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral;
- VII. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por DRO que esté dado de alta en el Ayuntamiento;
- VIII. Deslinde del predio, y
- IX. Si es persona moral, anexar:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 171.** Dicha orden de publicación deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la Gaceta Oficial;
- II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación, y
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del Ayuntamiento;

### **Sección Segunda**

#### De la Constancia de No Afectación

**Artículo 172.** La constancia de no afectación, se emitirá para hacer constar que los nuevos proyectos no tienen afectaciones sobre vía pública actual y/o futura, instalaciones o estructuras en propiedad o administración del Ayuntamiento, según los PMDUOT vigentes para el Municipio, el programa de obras y acciones y demás instrumentos normativos emitidos por el Ayuntamiento, el Estado y la Federación.

Para acceder a esta constancia, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal, incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Copia de escrituras inscritas en el RPP;
- III. Copia predial del año en curso;
- IV. Constancia de zonificación;
- V. Constancias de no afectación por CFE, CASF, PEMEX, INAH, CONAGUA o cualquier otro que le aplique;
- VI. Croquis de localización del predio, y
- VII. Fotografías del predio.

### **Sección Tercera**

#### De la Integración Vial

**Artículo 173.** En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, se verificará que los proyectos viales consideren las acciones de los PMDUOT vigentes para el Municipio, el programa de obras y acciones y demás instrumentos normativos emitidos por el Ayuntamiento, el Estado y la Federación; cuando sea procedente, establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

- I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias y terciarias o locales;

- II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano, y
- III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

**Artículo 174.** En la constancia de integración vial se deberá dejar establecida la adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.

La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banqueteta, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

**Artículo 175.** Para acceder a esta constancia, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Presentación de ejemplares de orden de publicación (Gaceta Oficial y periódicos);
- III. Certificación de exhibición en tabla de aviso de la orden de publicación en el Ayuntamiento, y
- IV. Plano de anteproyecto de integración vial en archivo digital en AutoCAD con información de: poligonal y cuadro de construcción, curvas de nivel, cuadro de uso de suelo, cuadro de lotificación, secciones viales y planos de rasantes firmado por DRO que esté dado de alta en el Ayuntamiento.

#### **Sección Cuarta**

##### **De la Autorización del Proyecto de Lotificación e Inicio de Obra Parcial**

**Artículo 176.** La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

- I. El parcelamiento propuesto por el solicitante, previa verificación de que el mismo cumple con la densidad, tamaño de lotes y demás especificaciones señaladas por tipo de fraccionamiento, y
- II. El inicio de obra de urbanización consistente en: limpieza del terreno, trazo y nivelación de vialidades y conformación de plataformas.

**Artículo 177.** Para obtener la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Predial actualizado;
- III. Si es persona moral, anexar:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

- IV. Factibilidad de integración vial y ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación equipamiento urbano y áreas verdes, en oficio y plano, expedida por la Dirección;
- V. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;
- VI. Anteproyecto de lotificación con responsiva técnica de DRO que esté dado de alta en el Ayuntamiento, conteniendo cuando menos:
  - a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
  - b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;
  - c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal, Municipal y Federal;
  - d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos, así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;
  - e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
  - f) Secciones viales tipo en planta y corte;
  - g) Tipología de lotes;
  - h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;
  - i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro, y
  - j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS84-INEGI-; así como tres impresiones de éste en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por DRO que esté dado de alta en el Ayuntamiento.
- VII. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes;
- VIII. En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, éste deberá ser autorizado por el organismo operador, y
- IX. El desarrollador deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el RPP, la autorización de proyecto de lotificación derivada de esta sección.

### Sección Quinta

#### De la Autorización de Relotificación y Relotificación Puntual

**Artículo 178.** La relotificación es la modificación total o puntual de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento y solo se practicará sobre lotes propiedad del fraccionador.

Solamente se puede solicitar antes de la municipalización del fraccionamiento.

**Artículo 179.** Para obtener la autorización del proyecto de relotificación, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;

- II. Oficio de solicitud (solicitando el detalle de las manzanas que se van a relotificar y su superficie en metros cuadrados);
- III. Predial actual;
- IV. Plano de anteproyecto de relotificación con la información de: poligonal y cuadro de construcción, cuadro de uso de suelo, cuadro de relotificación, planos de rasantes, archivo digital en AutoCAD del proyecto, memoria descriptiva del proyecto de relotificación;
- V. Oficio de autorización y plano autorizado de lotificación o relotificación del fraccionamiento;
- VI. Copia de recibos de pago de derechos;
- VII. Si es persona moral, anexas:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación del representante legal.
- VIII. En los proyectos de relotificación se permitirá el incremento de densidad de hasta un veinte por ciento sin que sea necesaria la modificación de los proyectos autorizados de las redes de infraestructura.

**Artículo 180.** Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, se deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al veinte por ciento del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

### **Sección Sexta** Del Dictamen Técnico Legal

**Artículo 181.** Habiendo cumplido el procedimiento de fraccionamiento, el solicitante podrá obtener de la autoridad municipal el dictamen técnico legal que fundamente el monto de una garantía.

El dictamen técnico legal consiste en la recopilación en un solo documento que elaborará la Dirección del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo.

Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera- emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el DRO; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de ésta.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente;
- III. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por PRO, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes

- de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;
- IV. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes;
  - V. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y
  - VI. Comprobante del pago de los derechos.

**Artículo 182.** Obtenido el dictamen técnico legal, el desarrollador y la Dirección firmarán un convenio que será protocolizado ante Notario Público e inscrito en el RPP, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el dictamen técnico legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma de éste mismo, el calendario de obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años. Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

### **Sección Séptima**

#### **De los Fraccionamientos Especiales**

**Artículo 183.** Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

- I. Lotificación:
  - a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.50 por 2.50 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros;
  - b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.50 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros, y
  - c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros.
- II. Usos y destinos:
  - a) Se permitirá el cinco por ciento de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio, y
  - b) Se permitirá el diez por ciento del área vendible para la creación de nichos y osarios para urnas.
- III. Cesiones. El quince por ciento del área vendible será donado al Ayuntamiento, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al quince por ciento, y
- IV. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;
- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c) Red de alcantarillado pluvial;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas, y
- h) Mobiliario urbano: señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros.

Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la autoridad municipal.

## **CAPÍTULO VII** De las Garantías

**Artículo 184.** Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la Dirección, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere en el artículo 182 del presente Reglamento. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Dirección, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

- I. Fianza;
- II. Hipoteca, y/o
- III. Retención de hasta el treinta por ciento del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

**Artículo 185.** La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el cien por ciento del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor del Ayuntamiento. Para su trámite deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Oficio especificando número de manzanas, lotes y viviendas que amparara la fianza;
- III. Oficio lotificación o relotificación actual;
- IV. Presupuesto de obra (con fecha de elaboración no mayor a un mes) firmado por el DRO, y
- V. Croquis de localización en doble carta indicando la ubicación de las manzanas y lotes.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

**Artículo 186.** En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, ésta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aun cuando se trate de un desarrollo por etapas.

En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

**Artículo 187.** En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

**Artículo 188.** En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Dirección seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización.

Esta forma de garantía sólo procederá cuando el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización. En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercerán a través del Ayuntamiento.

Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

**Artículo 189.** Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitivo para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de veinticuatro meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

**Artículo 190.** En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la Dirección, con treinta días de anticipación al vencimiento de éste, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente.

Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por PRO, así como el calendario de obra respectivo.

**Artículo 191.** De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por el Ayuntamiento.

## CAPÍTULO VIII

### Del Traslado de Dominio y Enajenación de Lotes

**Artículo 192.** El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el veinticinco por ciento de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario.

Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar;
- III. Fianza de urbanización;
- IV. Listado de los lotes para traslado, y
- V. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

**Artículo 193.** Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en éstos.

**Artículo 194.** Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas. Asimismo, podrá solicitar reducción de la fianza de urbanización que será sustituida por la fianza de vicios ocultos.

**Artículo 195.** El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses, y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega-recepción final.

**Artículo 196.** El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

**Artículo 197.** El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un noventa por ciento del total de ellos, incluido el veinticinco por ciento inicial.

Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de éstas, así como la escritura de donación a favor del Ayuntamiento, se liberará el diez por ciento restantes.

**Artículo 198.** Para obtener el traslado de dominio parcial y/ o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior y los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;
- III. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran

- emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio, y
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

#### **CAPÍTULO IX** De las Donaciones

**Artículo 199.** El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Ayuntamiento donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación requerirá de la aprobación ante el Cabildo previo a su escrituración.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

**Artículo 200.** Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, previa autorización del Ayuntamiento, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo Municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno previo avalúo comercial emitido por un perito valuador debidamente certificado. Asimismo, en caso de pretender cubrir al Ayuntamiento lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo del Ayuntamiento. No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas.

**Artículo 201.** Si por alguna circunstancia el fraccionador y/ o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Ayuntamiento, independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

**Artículo 202.** El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un diecinueve por ciento de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- I. El ocho por ciento del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Ayuntamiento, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto;
- II. El cuatro por ciento del área vendible para área verde, a donarse a favor del Ayuntamiento, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal, y
- III. El siete por ciento como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular. Los terrenos destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al quince por ciento.

## CAPÍTULO X

### Del Acta de Entrega Final

**Artículo 203.** Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Dirección, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador; para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Copia certificada de las escrituras del terreno con libertad de gravamen y certificado de notas marginales;
- II. Copia de predial actualizado;
- III. Acta de recepción del alumbrado público emitido por el área de alumbrado público municipal;
- IV. Acta de recepción de guarniciones, banquetas y pavimentación de la Dirección;
- V. Plano proyecto utilizado por la CASF;
- VI. Acta de entrega-recepción de las áreas de donación donde se ubiquen las infraestructuras de agua potable y drenaje sanitario (tanques, plantas, bombas, etc.), redes de agua potable, pluvial y alcantarillado sanitario de CASF;
- VII. Planos proyecto autorizado por la CFE de las redes eléctricas;
- VIII. Acta de recepción de instalaciones eléctricas emitido por la CFE;
- IX. Plano indicando áreas de vialidad, guarniciones y banquetas con respectivas medidas;
- X. Presupuesto de infraestructura de fraccionamiento (guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, señalamiento y nomenclatura, jardinería mayor y menor) para fijar montos para las fianzas de garantía;
- XI. Fianza de cumplimiento;
- XII. Fianza de garantía;
- XIII. Croquis individuales de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes marcando medidas, colindancias y superficie, y
- XIV. Plano del fraccionamiento en archivo digitalizado georreferenciado con el dato marcado por la Dirección.

**Artículo 204.** Contando con el acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Dirección la autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

**Artículo 205.** Los Notarios Públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

**Artículo 206.** Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el dictamen técnico legal.

**Artículo 207.** Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

## CAPÍTULO XI

### De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

**Artículo 208.** El régimen de propiedad en condominio se da en las construcciones en que los pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves que constituyan un inmueble en forma

horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por distintos propietarios y tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan un derecho de copropiedad o una vía pública.

Para los inmuebles con estas características, independiente del uso del suelo que ostenten, la Dirección será la autoridad responsable de la constitución del régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 209.** El régimen de propiedad en condominio se podrá constituir cuando:

- I. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicar a distintos propietarios;
- II. El propietario de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves, para enajenarlos a distintas personas y deje uno o varios elementos de uso y propiedad común indivisible;
- III. Se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;
- IV. Se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;
- V. El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes, o
- VI. Los propietarios de inmuebles con frente a vía pública obtengan la concesión para su uso exclusivo de las vías públicas.

**Artículo 210.** El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse una vez obtenida la autorización respectiva por parte de la Dirección, durante el proceso de construcción o en edificaciones terminadas. Tratándose de condominios familiares sólo se podrán constituir en edificaciones terminadas.

La Dirección podrá autorizar el cambio a régimen de propiedad en condominio en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, uso, densidad, e intensidad de aprovechamiento y demás normatividad urbana aplicable.

**Artículo 211.** El interesado en este trámite deberá presentar la siguiente información:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II. Licencia de uso de suelo;
- III. Copia de las escrituras certificadas por el RPP;
- IV. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP;
- V. Copia de predial del año en curso;
- VI. Licencia de construcción emitido por la Dirección;
- VII. Alineamiento y número oficial emitido por la Dirección;
- VIII. Planos arquitectónicos;
- IX. Memoria descriptiva del condominio que contendrá los croquis del condominio, así como de áreas privativas y comunes, cuadro de indivisos y firmada por PRO;
- X. Proyecto del Reglamento de condominio y administración (firmado por el propietario o representante legal);
- XI. Original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por un DRO con cédula profesional y refrendo en el Ayuntamiento, cuya firma deberá ser certificada por Notario Público;
- XII. Fotografías del inmueble de las áreas de uso común, fachadas e interiores, pegadas o impresas en hojas blancas;
- XIII. Avalúo de la construcción por un perito valuador con cédula profesional;

- XIV.** Fianza de garantía;
- XV.** Recibo de pago por concepto de constitución del régimen de propiedad en condominio;
- XVI.** Traslado de dominio (solo fraccionamientos), y
- XVII.** Si es persona moral, anexas:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 212.** La fianza para la constitución de régimen de propiedad en condominio garantizará que se concluyan las obras de urbanización por parte del fraccionador y/o desarrollador, la cual una vez recepcionadas por las autoridades competentes y cumplido su plazo de garantía, podrá promover su cancelación. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos del o los inmuebles que conforman el condominio o el conjunto urbano condominal.

El interesado para su trámite deberá presentar:

- I.** Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II.** Original del avalúo de la construcción, con cédula profesional del perito valuador, y
- III.** Copia de la licencia de construcción.

**Artículo 213.** La cancelación de fianza es el documento que se otorga una vez cumplido con las obligaciones de quién garantiza la construcción de las obras de urbanización o el correcto funcionamiento y/o vicios ocultos del o los inmuebles que conforman el condominio o el conjunto urbano condominal.

El interesado para su trámite deberá presentar:

- I.** Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial;
- II.** Escrito de solicitud de cancelación;
- III.** Copia de la fianza que se desea cancelar;
- IV.** Copia del plano autorizado (doblado tamaño carta);
- V.** Copia de la protocolización del régimen de condominio, y
- VI.** Si es persona moral, anexas:
  - a) Acta constitutiva de la empresa;
  - b) Poder notarial del representante legal, e
  - c) Identificación oficial del representante legal.

**Artículo 214.** La Dirección deberá dar respuesta a toda solicitud en un plazo no mayor a diez días naturales contados a partir del día siguiente de la fecha de la presentación de la solicitud debidamente requisitada.

Las constancias, permisos y licencias, contempladas en el presente Reglamento, que su vigencia no se encuentre establecida, ésta será de un año, a partir de su emisión, o de acuerdo con lo que se establezca en el PMDUOT vigente.

Los trámites a que se refiere el presente Reglamento, se ingresarán, gestionarán, orientarán, recepcionarán y entregarán sus resoluciones a través de la ventanilla única, dependiente de la Dirección.

## TÍTULO SEXTO

De la Sustentabilidad del Desarrollo Urbano y de la Vivienda

### CAPÍTULO ÚNICO

De la Sustentabilidad

**Artículo 215.** Este término está ligado a la acción del hombre, en relación a su entorno a través de la aplicación de sistemas pasivos para el logro del confort tanto a nivel urbano como en las edificaciones por medio de estrategias para el aprovechamiento de la orientación, la ventilación, la vegetación, los materiales de construcción, el color, la eficiencia energética y en general la optimización de recursos naturales no renovables y el respeto al medio ambiente, por lo tanto se propone la aplicación de principios de sustentabilidad en las edificaciones nuevas y en las ampliaciones de edificaciones existentes, para:

- I. Satisfacer necesidades presentes sin crear problemas medioambientales y sin comprometer la demanda de generaciones futuras;
- II. Optimizar los recursos naturales y aplicar sistemas de edificación que minimicen el impacto ambiental de los edificios sobre el medio ambiente y sus habitantes;
- III. Adoptar nuevas normas para construcción sustentable: El incremento de aislamiento en los edificios a través tanto de materiales y del uso del color, aprovechamiento de la ventilación cruzada en los espacios, utilización de aleros, y
- IV. Aplicar sistemas de ahorro por ejemplo en calentadores solares de agua, lámparas ahorradoras, dispositivos para abatir el consumo de agua (sanitarios ecológicos y controles en grifos), entre otros.

**Artículo 216.** Los desarrolladores de fraccionamientos en la construcción de sus viviendas, están obligados a la aplicación de eco técnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, normas y manuales vigentes de la CONAVI o el organismo nacional rector vigente, sin descartar los principios de una vivienda digna y decorosa, dichas tecnologías deberán ser acordes con los requerimientos y características propias de la zona.

**Artículo 217.** Los criterios de sustentabilidad a considerar serán:

- I. Para el uso del agua en la vivienda urbana: El recurso agua, sobre el cual se generan impactos ambientales por su utilización directa, como el proceso de abastecimiento o suministro (captación, potabilización, conducción y distribución), así como por otras actividades del uso de la vivienda, como el vertimiento de aguas residuales.

El agua para consumo, procedente de los ecosistemas naturales, implica reducción de los recursos acuíferos y, una vez utilizada, su tratamiento requiere de procesos tecnificados con alto consumo energético, tanto en la construcción de plantas como en su funcionamiento. Por lo que los nuevos proyectos deberán en este tema considerar:

- a) Racionalizar el consumo de agua: El cual se logrará con la implementación de dispositivos que reduzcan la cantidad y el desperdicio de agua, en las labores domésticas. Para lo cual se propone la instalación de los reguladores, aspersores y aparatos sanitarios de menor consumo, y la instalación de redes hidráulicas y sanitarias con mayores eficiencias;
- b) Adoptar usos alternativos del agua: El uso de fuentes abastecedoras alternativas como la captación y almacenamiento de aguas lluvias, la utilización de aguas subterráneas y la recirculación de aguas grises en el sistema de la vivienda. Las aguas provenientes de estas fuentes deben ser utilizadas para actividades que no requieran potabilización. Como aguas grises se identifican las provenientes de duchas, lavamanos y lavaderos, a las cuales se les puede aplicar un tratamiento

- sencillo mediante el uso de filtros y trampas de grasas y sólidos. Estas aguas son útiles en la limpieza del lugar, riegos y desagües sanitarios;
- c) La captación de aguas lluvias como alternativa de abastecimiento utilizada para labores domésticas: Este tipo de agua puede ser purificada para consumo humano con la filtración por arena, carbón activado o antracita, y
  - d) Minimizar Vertimientos: Aplicable principalmente en las etapas de construcción y vida útil de las viviendas, se busca reducir el caudal de vertimientos y su carga contaminante, mediante acciones previstas en el diseño y la construcción, relacionadas con la separación de aguas lluvias y aguas servidas, y con la aplicación de trampas de sólidos y grasas antes de verterlas a las redes de alcantarillado.

- II.** Para el aprovechamiento del suelo en la vivienda urbana: El desarrollo constructivo implica la transformación del entorno natural, donde el uso del suelo urbano es un factor fundamental para la sostenibilidad de la construcción. Orientados a la prevención de impactos en el recurso suelo, relacionados con la pérdida de biodiversidad, la ocupación de suelo de protección ambiental, la expansión urbana informal y la construcción de viviendas en zonas de alto riesgo.

La aplicación de estos criterios cobra especial importancia en las fases de planeación y diseño de la vivienda, toda vez que se relacionan con la adecuada localización del proyecto, el respeto a las áreas de protección ambiental, la optimización del uso del suelo y la prevención de impactos en este recurso natural no renovable.

- a) Racionalizar el uso del suelo: Responder al contexto urbano definido en los instrumentos de planeación y normativos vigentes para el Municipio, a los usos del suelo y a las restricciones de ocupación de suelos de protección, así como a la normativa ambiental en áreas protegidas, uso y conservación de los recursos naturales no renovables y la biodiversidad, establecidos en estos instrumentos de planeación.

De igual manera, es importante evitar la ocupación de zonas de riesgo por deslizamientos, fallas geológicas, zonas inundables o de contaminación, que aumenta la vulnerabilidad del terreno por la acción antrópica y pone en riesgo la vida de los habitantes. Se debe propender por la preservación de los atributos paisajísticos, biofísicos, morfológicos y urbanos del terreno, procurando una integración con el entorno y generando soluciones habitacionales sanas, eficientes y confortables.

- b) Alternativas de restitución y ocupación del suelo: Identificar alternativas de ocupación del suelo urbanizado que se encuentra en deterioro y presenta un desarrollo constructivo precario o deficiente. Dentro de ellas, se promoverá la rehabilitación de estructuras o edificios abandonados o en ruina, y la redensificación de construcciones de un piso, generando viviendas multifamiliares, de manera que se aproveche la estructura de servicios instalada y se evite la expansión urbana, y
- c) Manejar el impacto ambiental por el desarrollo constructivo de vivienda: Manejar y prevenir el deterioro producido por la localización de la vivienda teniendo en cuenta el uso potencial del suelo, los ecosistemas presentes y la generación de impactos ambientales por excavaciones y movimientos de tierras en los procesos constructivos de vivienda y por la disposición final de residuos de la construcción.

- III.** Para el aprovechamiento de los materiales en la vivienda urbana donde los criterios para la selección de los materiales deben incluir aspectos como: La estética, el rendimiento y la disponibilidad a nivel local, sumados a las condiciones de sostenibilidad ambiental que presentan en cuanto a los impactos ambientales locales y globales generados en su producción y la energía incorporada.

- a) Racionalizar el uso de materiales: Determinar las características y condiciones de uso apropiado de los diversos materiales y su aplicación en procesos de construcción sustentables;
- b) Sustituir materiales y procesos de alto impacto: Reemplazar progresivamente los materiales que en los procesos constructivos presentan mayores impactos ambientales, consumos energéticos, emisiones contaminantes o componentes nocivos, por productos con menor impacto ambiental, y
- c) Manejar el impacto ambiental: Reducir los desperdicios y sobrantes producidos por falta de planeación o control en la ejecución de las obras, reutilizar o promover el reciclaje de sobrantes y disponer adecuadamente los subproductos y residuos.

**IV.** Para la dotación de energía en la vivienda urbana: En la actualidad la mayor fuente de energía de consumo doméstico es la electricidad, aunque ésta es un energético que no contamina el medio ambiente al ser utilizada, es necesario poner atención en los procesos que se surten para producirla y transportarla hasta el lugar de uso. Lo anterior implica establecer acciones que impliquen la disminución de su consumo, el cual fácilmente puede ver se incrementado por actividades de climatización forzada y defectos de iluminación natural en proyectos de vivienda mal planeados. Un proyecto sustentable entonces, buscará el aprovechamiento de fuentes alternativas como la eólica y la solar, la iluminación natural y la inclusión de conceptos de bioclimática en los diseños de las viviendas.

- a) Racionalizar el uso de energía: Enfocado a definir criterios de diseño, que establezcan las condiciones básicas para el menor consumo de energía en la etapa de uso de la vivienda, implementando conceptos de diseño bioclimático como la correcta iluminación y ventilación natural, eficiencia del asoleo (estrechamente relacionado con los materiales y su inercia térmica) y el uso racional y eficiente de la energía eléctrica;
- b) La iluminación y ventilación natural de los espacios habitacionales y el uso pasivo de la radiación solar, son criterios básicos del diseño arquitectónico, ya que de estas variables dependen las condiciones de confort ambiental (visual, higrotérmico -aire húmedo- y calidad del aire) en las viviendas, que representan un mejor bienestar a sus ocupantes y una menor demanda energética, en la medida que reducen el uso de la iluminación artificial y de equipos mecánicos de calefacción, ventilación o refrigeración, de alto consumo;
- c) Sustituir con sistemas energéticos alternativos: Se orienta a promover la adopción de sistemas que permitan el aprovechamiento de las fuentes no convencionales de energía o fuentes de energía renovable tales como la energía solar, geotérmica, eólica y la de biomasa, sumadas a los pequeños aprovechamientos hidro energéticos;
- d) La producción de energías limpias, alternativas y renovables, se convierte en una necesidad para el consumo humano, de tal manera que se pueda hacer conversión de tecnologías, previendo la terminación de las reservas fósiles con el beneficio que las fuentes alternativas son más sustentables, puesto que generan menos impactos al medio ambiente, y
- e) Manejar el impacto ambiental por el consumo energético: Dentro de vivienda, el mayor impacto ambiental causado por el consumo energético, se registra durante su uso y es en los ciudadanos (usuarios) en quienes recae la mayor responsabilidad para un eficiente consumo energético. Es indispensable para el cumplimiento de este objetivo, que las instalaciones y dispositivos eléctricos, se entreguen en óptimas condiciones y sean de la mejor calidad, para evitar pérdidas energéticas o generación de accidentes.

**Artículo 218.** Toda construcción nueva o ampliación que requiera licencia de construcción, dentro del espacio geográfico municipal está obligada a cumplir con los siguientes criterios:

- I.** De diseño bioclimático: calentamiento solar pasivo, ventilación natural y promoción de sombra;

- II. Dispositivos de energía renovable, como colectores solares para calentamiento de agua y/o fotovoltaicos, y
- III. Sistemas de ahorro y aprovechamiento sustentable de agua.

**Artículo 219.** Deberá evitarse la selección de terrenos que presenten alguna o varias de las siguientes condiciones de vulnerabilidad naturales:

- I. Los ubicados en áreas con peligro de desbordamiento de ríos; así como aquellos con pendientes mayores al treinta por ciento;
- II. Los ubicados en áreas reservadas para recargas de acuíferos, tales como los suelos con pendientes menores al dos por ciento, los suelos con pendientes convergentes al interior del predio; los suelos permeables que no retienen el agua por más de treinta minutos después de una fuerte precipitación pluvial (50.00 mm/hora);
- III. Los sujetos a erosión hídrica;
- IV. Los ubicados a menos de 500.00 metros de cuevas o meandros de ríos que no sean estables;
- V. Los que presenten fallas geológicas activas;
- VI. Los ubicados en cañadas, barrancas, cañones susceptibles a erosión y asociados a intensas precipitaciones pluviales;
- VII. Los que presenten erosión severa, con cárcavas profundas a menos de 100.00 metros de separación;
- VIII. Los sujetos a un proceso erosivo causado por los vientos y/o por el escurrimiento excesivo de las aguas;
- IX. Los ubicados sobre rellenos que contengan desechos sanitarios, industriales o químicos, y
- X. Los que tengan posibilidad o peligro de deslizamientos del suelo. En caso de terrenos localizados al hombro o al pie de una ladera, se debe verificar la susceptibilidad a deslizarse mediante inspección geológica y pruebas geotécnicas. En caso de que la ladera presente condiciones de inestabilidad, se puede considerar la factibilidad de su estabilización.

**Artículo 220.** Se debe cuidar que los techos y muros exteriores de la construcción cumplan con los valores mínimos de resistividad indicados en los artículos 224 y 226 de este Reglamento, con objeto de disminuir el consumo y demanda de energía por el uso del aire acondicionado, calefacción y mejorar el confort térmico.

En términos generales la envolvente debe considerar:

- I. Que los muros exteriores sean: masivos, de materiales impermeables y resistentes a la humedad;
- II. Que los pisos exteriores sean: antiderrapantes con buena pendiente, de materiales cerámicos o pétreos;
- III. Color y textura de acabados exteriores: como lo indica el artículo 225 de este Reglamento;
- IV. Ventanas exteriores: con valores de Coeficiente de Ganancia de Calor Solar (por sus siglas en inglés SHGC) y de Coeficiente de Sombreado (por sus siglas en inglés SC) como se establece en el artículo 230 de este Reglamento, y
- V. Los muros interiores y entrepiso: masivos, materiales impermeables y resistentes a la humedad.

**Artículo 221.** Para reducir la pérdida energética a través de la envolvente térmica es recomendable una geometría compacta con un coeficiente de compacidad 0.7.

**Artículo 222.** Con el fin de optimizar la energía y luz solar en la vivienda, se tomará en cuenta en todo proyecto arquitectónico:

- I. Que la edificación se ubique en el lote, separada de las colindancias;
- II. La configuración debe ser compacta o con un valor de compacidad de 0.7 para minimizar la pérdida de calor;
- III. La orientación de la fachada más larga, de una crujía deberá ser sur y sureste; evitar doble crujía hacia el este y oeste, y
- IV. La localización de las actividades de tráfico intermedio como cocina y guardarropa deberán ser preferentemente hacia el norte; las áreas de aseo y circulaciones al noroeste, oeste y suroeste. Áreas de estar como sala, comedor y recámaras, de preferencia con hacia el sur y sureste.

**Artículo 223.** Para control solar adecuado, los dispositivos deben tomar en cuenta los siguientes criterios:

- I. Invernaderos secos en orientaciones sur y sureste, adosados a espacios habitables, con ventanas operables hacia los espacios interiores, y
- II. El uso de aleros, rematamientos salientes y otros dispositivos de sombra deberá permitir la entrada de luz solar en invierno y minimizar las ganancias de calor en verano.

**Artículo 224.** Para efectos de que el inmueble cuente con la ventilación adecuada en términos de eficiencia energética deberá tomarse en cuenta:

- I. Evitar ingresar a la edificación el aire proveniente de áreas ajardinadas o húmedas;
- II. Las ventanas deberán contar con un buen sistema de sellado que evite pérdidas por infiltración;
- III. Permitir ventilación natural controlada o con sistemas mecánicos de alta eficiencia, y
- IV. Propiciar la ventilación indirecta a través de invernaderos secos.

**Artículo 225.** Con respecto al techumbre, deberá tomarse en cuenta:

- I. El techo debe ser inclinado, con rápido desahogo de agua;
- II. La altura mínima posible de piso a techo deberá ser de entre 2.3 y 2.5 metros;
- III. Los techos deben ser masivos con valores de resistividad térmica no menores a  $R = 0.9 \text{ m}^2 \text{ }^\circ\text{K/W}$  para propiciar el ahorro de energía y el confort térmico;
- IV. Los acabados finales para la construcción de techos deberán ser impermeables y resistentes a la humedad, y
- V. Se preferirán techos inclinados, de baja reflectancia, oscuros. El uso de tejas de barro es recomendable.

**Artículo 226.** Los techos de los inmuebles deberán contar con un acabado final exterior con un Índice de Reflectancia Solar (IRS) entre treinta y setenta y cinco por ciento.

**Artículo 227.** Los vanos y ventanas al oeste, este, sur y suroeste deberán contemplar dispositivos de sombra abatibles que permitan el paso de radiación solar en invierno y protejan en verano.

**Artículo 228.** En la construcción de los muros, deberá tomarse en cuenta:

- I. Los muros exteriores deben ser masivos con valores de resistividad térmica no menores a  $R = 1.0 \text{ m}^2 \text{ }^\circ\text{K/W}$  para propiciar el ahorro de energía y el confort térmico;
- II. Los materiales para la construcción de muros exteriores deberán ser impermeables y resistentes a la humedad;
- III. Los muros interiores deben ser de materiales impermeables y resistentes a la humedad, y
- IV. Los acabados finales de muros exteriores deben ser de baja reflectancia y colores medianos. Se recomienda la textura rugosa.

**Artículo 229.** En caso de que las edificaciones cuenten con una fachada de superficie mayor a 20.00 metros cuadrados o la superficie reflectante represente más de treinta por ciento de la superficie total de la fachada, esta se deberá recubrir con materiales de baja reflectancia, con un Índice de Reflectancia Solar (IRS) entre cuarenta y setenta por ciento; para que el asoleamiento y el reflejo de los rayos solares no provoque en ninguna época del año, deslumbramientos peligrosos o molestos para la salud, la biodiversidad o propicien incrementos en la carga térmica de las edificaciones vecinas o en la vía pública.

**Artículo 230.** En la construcción de los vanos, deberá tomarse en cuenta:

- I. Los vanos vidriados tales como: ventanas, puertas (que tengan más de la mitad de su superficie de vidrio), incluyendo los marcos, muros acristalados o cualquier hueco que permita el paso de la luz solar deben cumplir con los valores de Coeficiente de Ganancia de Calor Solar (por sus siglas en inglés SHGC) entre 0.67 y 0.77. Los valores de Coeficiente de Sombreado (por sus siglas en inglés SC) deberán estar entre 0.78 y 0.89;
- II. Las ventanas deben ubicarse en fachada según dimensión: moderadas al sur y sureste, sin sombreados; mínimas en las orientaciones norte y noreste. Evitar grandes ventanales en las demás orientaciones, y
- III. Es recomendable el uso de doble vidrio.

**Artículo 231.** En la construcción de las ventanas, deberá tomarse en cuenta:

- I. Las ventanas según el nivel de piso interior: son recomendables en la parte alta del muro para iluminación y ventilación, permitiendo que el aire pase por encima de los ocupantes, y
- II. Las ventanas, ya sean abatibles o corredizas deberán contar con un sistema de sellado que evite pérdidas por infiltración.

**Artículo 232.** Cuando el predio colinde con un escurrimiento o cuerpo de agua se debe asegurar el derecho de vía y una zona de amortiguamiento de al menos 15.00 metros que minimice los impactos potenciales a dichos ecosistemas.

**Artículo 233.** Toda edificación deberá contar en su diseño con los sistemas necesarios para el uso racional del recurso, integrando dispositivos ahorradores.

**Artículo 234.** Toda edificación deberá contar con por lo menos una instalación de captación de agua pluvial y tener capacidad de almacenamiento de por lo menos 1.00 m<sup>3</sup>; en los casos en que la dimensión del predio lo permita, la edificación podrá contar con una instalación mayor para el almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y los escurrimientos pluviales.

**Artículo 235.** Se debe procurar la reutilización de agua de lluvia para el riego de áreas verdes y vegetación de patios y jardines de cada vivienda.

**Artículo 236.** Las cisternas deben ser construidas de concreto reforzado al que se adiciona un aditivo impermeabilizante integral y utilizando concreto tipo V o bien deberán instalarse cisternas plásticas; en ambos casos éstas deberán ser completamente impermeables y tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a 3.00 metros, cuando menos, de cualquier tubería de aguas negras.

**Artículo 237.** Las edificaciones deberán aplicar las siguientes estrategias respecto del ambiente exterior:

- I. Las casas más altas al norte del conjunto, las más bajas al sur, agrupadas entre sí para evitar pérdidas de calor y para protegerse de los vientos fríos, y

- II. En cuanto a las plazas y plazoletas (espacios exteriores) deben ser cerrados por viviendas o barreras vegetales contra el viento; los andadores protegidos con aleros o pasillos cubiertos.

**Artículo 238.** Las áreas libres pavimentadas y los estacionamientos descubiertos deben contemplar en su diseño que el cincuenta por ciento de su superficie cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- I. Estar sombreadas al menos, durante un promedio de cinco horas al día, y
- II. Incluir acciones para las que esté debidamente probada y fundamentada su contribución en la disminución del fenómeno de isla de calor urbana.

**Artículo 239.** Todas las edificaciones, a excepción de la vivienda unifamiliar, deben contar con estacionamiento para bicicletas.

**Artículo 240.** Las edificaciones nuevas o ampliaciones deberán mantener la cubierta vegetal en las superficies sin edificar para favorecer la recarga de mantos freáticos y evitar islas de calor. Deberán tomar en cuenta los siguientes criterios para el uso de la vegetación:

Evitar que se sombreen los muros en todas las orientaciones; se favorecerá el uso de especies nativas que consideren además las siguientes características:

- I. Árboles de hoja caduca, que no sombreen viviendas ni fachadas;
- II. Árboles de hoja perenne como barreras de vientos fríos;
- III. Arbustos como barrera contra vientos, y
- IV. Cubre suelos sin requerimientos particulares.

**Artículo 241.** En proyectos de edificación se deberá optar por azoteas verdes, el material vegetal de la azotea podrá ocupar hasta el cincuenta por ciento de la superficie (NMX-AA-164-SCFI2013).

**Artículo 242.** Se denominan energía renovable a la que se obtiene de fuentes naturales virtualmente inagotables, ya sea por la cantidad de energía que contienen o bien, porque se regeneran naturalmente.

Para efectos de la vivienda sustentable, se deberá equipar a las viviendas con sistemas eficientes de gas y luz a través de dispositivos que cumplan con la normatividad correspondiente.

**Artículo 243.** Para el caso de construcción de vivienda unifamiliar de interés social, se deberán instalar calentadores de paso que cumplan con la eficiencia térmica de calentadores de agua para uso doméstico y comercial, establecida en la NOM-020-SEDG-2003, "Calentadores para agua que utilizan como combustible Gas L.P. o natural, de uso doméstico y comercial, requisitos de seguridad, métodos de prueba y marcado".

**Artículo 244.** Se deberá privilegiar el uso de sistemas de calentamiento solar-gas de agua (híbrido), los cuales deberán cumplir con las especificaciones de las NMX-E-001-NORMEX-2005 "Energía solar-rendimiento térmico y funcionalidad de colectores solares para calentamiento de agua-métodos de prueba y etiquetado"; NMX-ES002-NORMEX-2007 "Energía solar-requerimientos mínimos para la instalación de sistemas solares térmicos para calentamiento de agua" y la NMX-ES-004-NORMEX-2010 "Energía solar- evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua método de prueba".

**Artículo 245.** En el uso de fuentes de energía renovable, estos sistemas deberán cumplir con las especificaciones de las NMX-E-001-NORMEX2005 "Energía solar-rendimiento térmico y funcionalidad de colectores solares para calentamiento de agua-métodos de prueba y etiquetado"; NMX-ES002-NORMEX-2007 "Energía solar- requerimientos mínimos para la instalación de

sistemas solares térmicos para calentamiento de agua” y la NMX-ES-004-NORMEX-2010 “Energía solar- evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua- método de prueba”.

**Artículo 246.** En el uso de sistemas de paneles fotovoltaicos, dichos sistemas deberán observar lo previsto en el contrato de interconexión para fuentes de energía solar en pequeña escala que permita la Ley, así como observar lo establecido en las leyes para el aprovechamiento de energías renovables y el financiamiento de la transición energética.

**Artículo 247.** Se deberá equipar el interior y exterior de la edificación con lámparas que cumplan con la NOM-017ENER/SCFI-2012 “Eficiencia energética y requisitos de seguridad de lámparas fluorescentes compactas. Límites y métodos de prueba” o cualquier tecnología con mejor eficiencia energética.

## TÍTULO SÉPTIMO

### De la Vivienda

#### CAPÍTULO I

##### De las Acciones de Vivienda

**Artículo 248.** Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, estatales o municipales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para las personas trabajadoras, deberán observar los lineamientos establecidos en la reglas de operación y/o normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura, así como a ecotecnologías que permitan los bajos costos y alta productividad de mantenimiento en vivienda y saneamiento.

**Artículo 249.** La Dirección promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a PV emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y
- III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

**Artículo 250.** Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos.

#### Sección Primera

##### De la Producción Social de Vivienda

**Artículo 251.** La Dirección promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- II. Colegios, asociaciones o gremios profesionales, y
- III. Dependencias y entidades del sector público y privada.

**Artículo 252.** Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, la Dirección celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

**Artículo 253.** La Dirección, fomentará el desarrollo de PV dirigidos a:

- I. Autoproductores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

**Artículo 254.** Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda.

**Artículo 255.** Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, la Dirección fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

### **Sección Segunda**

#### De la Concertación con los Sectores Social y Privado

**Artículo 256.** La participación de los promotores privados en los PV que promueva o realice el Ayuntamiento, estará sujeta a la supervisión de la Dirección, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

**Artículo 257.** Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente;
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a éstos;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de éstos y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;
- VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al SIEGMEV;
- VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos, y
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda.

## **CAPÍTULO II**

### Del Financiamiento y Estímulo a la Vivienda de Apoyo Institucional

#### **Sección Primera**

##### Disposiciones Generales

**Artículo 258.** Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que, mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos, y
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

**Artículo 259.** Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

### **Sección Segunda**

#### De los Incentivos a la Vivienda

**Artículo 260.** El Ayuntamiento de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y fiscales para la promoción de vivienda.

**Artículo 261.** Los PV para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo estatal y/o municipal, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por la Dirección y se incluyan en el contexto de los PV.

**Artículo 262.** El Ayuntamiento en su ámbito de competencia, podrá dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;
- III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental, y
- IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por la Dirección.

### **CAPÍTULO III**

#### Regularización de la Tenencia de la Tierra

**Artículo 263.** El Ayuntamiento en coordinación con el Estado y la Federación participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por las leyes de protección al ambiente y aquellas en materia de protección civil, ambas aplicables para la esfera local.

**Artículo 264.** La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente, sin que ello constituya una obligación de ejecución de dichas obras por parte de la autoridad municipal. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

**Artículo 265.** La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano del Municipio en los siguientes casos:

- I. El área a regularizar se encuentre contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso;
- II. El área por regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los PMDUOT vigentes. En caso de que se cuente con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas;
- III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, otorgando el visto bueno la Dirección, y
- IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

**Artículo 266.** La Dirección establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

- I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación;
- II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos;
- III. Elaborar acciones técnicas y legales en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o poseionarios de los predios ocupados y que serán necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso;
- IV. Adoptar las medidas necesarias para inhibir la ocupación en zonas de riesgo, y
- V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la autoridad competente en materia de protección civil.

**Artículo 267.** En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo con lo siguiente:

- I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al cincuenta por ciento de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con dictamen técnico de uso de suelo favorable, emitido por la coordinación de ordenamiento territorial en los términos del presente Reglamento;
- III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los avecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean algún otro predio en el mismo sitio;
- IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar las características referidas en el artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano en cuanto al frente mínimo, superficie mínima reglamentaria y acceso a través de vía pública, y

- V. La Dirección promoverá que, en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

**Artículo 268.** En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales, estatales y/o federales y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, la Dirección analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la entidad regularizadora correspondiente, el mecanismo legal eficaz para su regularización, de acuerdo con lo establecido por las leyes y autoridades competentes en la materia.

**Artículo 269.** Para la regularización de un asentamiento humano el procedimiento a ejecutar por el área de tenencia de la tierra de la Dirección será el siguiente:

- I. Los poseedores de los lotes y/o los propietarios del predio afectado deberán presentar solicitud de incorporación en escrito libre dirigido al Titular de la Dirección, acompañado de los requisitos que para tal efecto se establezcan;
- II. Se realizará visita o recorrido en la colonia de nueva creación con fines de dictaminar estado de la ocupación y las infraestructuras;
- III. Se procederá al análisis de la titularidad de la propiedad (escritura, certificado parcelario o fundo legal) y/o del derecho del tanto, en su caso, cuando el título de propiedad deriva de tierras ejidales en primera enajenación;
- IV. Se solicitará al área de protección civil el dictamen de no riesgo;
- V. Se solicitará a la Dirección el dictamen técnico de uso de suelo favorable y la constancia de zonificación;
- VI. Se solicitará al área de ecología y medio ambiente opinión sobre afectaciones al medio ambiente;
- VII. Se suscribirá convenio de colaboración entre los poseedores, propietario, Notarios Públicos y el Ayuntamiento para dejar establecido las obligaciones de cada una de las partes en el proceso de regularización;
- VIII. Se suscribirá convenio de urbanización progresiva, entre la asociación de colonos y el Ayuntamiento, para organizar la participación de los poseedores o residentes en la dotación de la infraestructura urbana requerida en el predio a regularizar;
- IX. Se emitirá oficio de autorización de lotificación y se inscribirá junto con los convenios respectivos en el RPP;
- X. Recepción de expedientes individuales de cada poseedor o residente con los requisitos que para tal caso establezca la Dirección para los casos de tenencia de la tierra;
- XI. Envío de documentación de lotificación individual al área de catastro, para su asignación y registro en el Padrón Catastral;
- XII. Envío de los expedientes individuales con cédula catastral a la Notaría Pública;
- XIII. Entrega de escritura, y
- XIV. Las demás gestiones que sean necesarias para el caso particular que se trate con la finalidad de cumplir con la normatividad vigente en la materia.

## TÍTULO OCTAVO

Del Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal  
e Indicadores de Vivienda

## CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales

**Artículo 270.** La Dirección integrará y administrará el SIEGMEV, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley de Vivienda, la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y el Catálogo Nacional de Indicadores.

**Artículo 271.** El SIEGMEV se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y/o Municipal en aspectos vinculados con el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda.

**Artículo 272.** La Dirección promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda que serán incorporadas al SIEGMEV.

**Artículo 273.** Al igual que en el SNIEG, el SIEGMEV se regirá por los principios rectores de accesibilidad, transparencia, objetividad e independencia.

**Artículo 274.** El objetivo será lograr una eficiente vinculación interinstitucional para la verificación y validación del proceso estandarizado de generación y disseminación de información geográfica y estadística del Municipio.

**Artículo 275.** Será responsabilidad de la Dirección, la producción, integración, actualización y conservación de la información estadística y geográfica para la toma de decisión, la planeación, seguimiento y evaluación del desarrollo del Municipio y la consolidación de la Red de Información Estadística y Geográfica, implementando estos puntos a través de software autorizado y estándares públicos emitidos en las normas correspondientes.

**Artículo 276.** Es responsabilidad de la Dirección, el seguimiento y administración del SIEGMEV, así como la revisión, captura, mantenimiento, actualización y publicación en el sitio oficial de Internet de diferentes tipos de información en materia de uso de suelo y normatividad; dentro de estas tareas destacan las siguientes:

- I. Recopilación cartográfica en materia urbana;
- II. Limpieza y creación de topologías para cartografía urbana;
- III. Georreferenciación de información urbana;
- IV. Creación, revisión, modificación y actualización de bases de datos geográficas para el SIEGMEV;
- V. Captura normativa de los PMDUOT del Ayuntamiento;
- VI. Capacitación y asesoría en materia de manejo y uso de cartografía;
- VII. Participación en reuniones internas para la coordinación de proyectos relacionados con información estadística y geográfica municipal e Indicadores;
- VIII. Apoyo en la geocodificación de información para diferentes áreas del Ayuntamiento, y
- IX. Elaboración de mapas temáticos en materia de normatividad urbana.

## **TÍTULO NOVENO** De la Imagen Urbana

### **CAPÍTULO I** De las Vías Públicas y Áreas de Uso Común

**Artículo 277.** Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, la iluminación y el asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Las vías públicas, mientras no se modifique su destino del uso público por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por el plano vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Corresponde a la Dirección autorizar el uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales forestales y la fisonomía y paisaje que conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

**Artículo 278.** Corresponde a la Dirección, dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y los obstáculos para el amplio goce de los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 279.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije el programa y los reglamentos de la materia.

**Artículo 280.** Cuando para la ejecución de una obra se necesite ocupar y usar la vía pública, se requerirá de licencia o autorización por escrito de la Dirección, para lo cual se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra deberán hacerlo en los horarios que fije la autoridad municipal;
- II. Los materiales destinados a la ejecución de obras permanecerán en la vía pública sólo el tiempo autorizado, inmediatamente después de vencido el término serán retirados por la autoridad y el costo correrá a cuenta del propietario;
- III. Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública originado por la ejecución de obras, serán señalados con banderas o letreros en el día, y con señales luminosas claramente visibles en la noche, por los propietarios o encargados de las obras, durante el término autorizado;
- IV. Los cortes de aceras y guarniciones para el acceso de vehículos a los predios, sólo podrán ejecutarse previa autorización de la Dirección. La realización de estas obras no deberá entorpecer, ni hacer molesta la circulación peatonal;
- V. La autoridad municipal dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posición o libre disposición de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público y para remover los obstáculos, impedimentos y estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes, y
- VI. Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados en la fracción anterior, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado y éstas serán destruidas por la autoridad municipal a costa de aquéllos.

**Artículo 281.** Queda prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este reglamento, sin el previo permiso de la Dirección, la cual podrá fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales, en coordinación con la autoridad de tránsito.

La colocación de material en la vía pública utilizado para la construcción de obras, podrá ser autorizado por la Dirección, siempre y cuando el término no exceda de veinticuatro horas y su utilización sea inmediata para la obra. En caso contrario, queda prohibida la colocación de materiales para la construcción sobre la vía pública.

En caso de ser autorizada la ocupación de la vía pública, los materiales deberán permitir el libre tránsito vehicular y peatonal.

**Artículo 282.** Queda prohibido el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para instalar comercios semifijos eventuales en vías primarias de acceso controlado, y
- III. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrario al interés público.

**Artículo 283.** Queda prohibido a toda persona física o moral ocupar con obras o instalaciones la vía pública, ya sea en calles, camellones y banquetas así como las áreas verdes, ya que cualquiera de estos elementos son parte de la vía pública y como tal, patrimonio inalienable e imprescriptible del Ayuntamiento, por lo que quien así lo hiciere, estará obligado a repararlas y/o restituirlas, conforme a dictamen de la dependencia municipal, lo anterior aplica al daño a pavimento, acabados pétreos, mobiliario urbano y a la pérdida de árboles, arbustos y demás plantas de acompañamiento de estas áreas.

En todo momento el Ayuntamiento podrá efectuar las acciones necesarias para la recuperación de la vía pública, incluyendo la demolición de obras ilegales.

**Artículo 284.** Las instalaciones subterráneas en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y que no se interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección.

Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones, debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

**Artículo 285.** Toda licencia invariablemente debe solicitarse a la Dirección y se expedirá cuando proceda. Se entenderá condicionada, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o moral, institución pública o privada, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común, sin costo alguno para el Ayuntamiento.

**Artículo 286.** Es facultad de la Dirección, otorgar las licencias para la colocación de cualquier elemento provisional o permanente que deba colocarse en las vías públicas, así como la dictaminación del lugar de colocación y el tipo de material del elemento, con sujeción a las normas de este Reglamento.

Sólo se autorizará, cuando exista razón plenamente justificada para su colocación, cualquier elemento provisional que deba permanecer instalado por un término menor de quince días.

En caso de fuerza mayor, las instituciones de servicio público podrán colocar postes provisionales sin previo permiso, quedando obligadas, dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones, a obtener la licencia correspondiente.

**Artículo 287.** Cuando se modifique el ancho de las banquetas o se efectúe sobre la vía pública cualquier otra obra que exija el cambio de lugar de cualquier elemento del mobiliario urbano, el retiro de ellos será obligatorio para los propietarios de éstos, sin que esto pueda exigirse, por más de una vez cada tres años, a partir de la fecha de licencia concedida para la colocación del elemento, por lo que, si hubiere necesidad de algún nuevo cambio para los efectos antes dichos, los gastos serán absorbidos por el Ayuntamiento.

Toda licencia que se expida para la ocupación de la vía pública con cualquier elemento, quedará condicionada a lo dispuesto por este artículo aunque no se exprese.

**Artículo 288.** Cuando, según dictamen técnico fundado, sea necesario por razones de seguridad la reposición o el cambio de lugar de uno o más elementos del mobiliario urbano, los propietarios están obligados a ejecutar el cambio o retiro y, en su caso, la sustitución.

Para ello se hará la notificación correspondiente al propietario del elemento, fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio.

**Artículo 289.** Es responsabilidad de sus propietarios la conservación de los elementos del mobiliario urbano colocados en la vía pública, sean temporales o permanentes, así como de los daños que puedan causar por negligencia.

**Artículo 290.** Es obligación de los propietarios de los elementos, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los mismos se haya señalado.

Es permanente la obligación de todo permisionario aportar a la Dirección los datos sobre el número de los elementos de mobiliario urbano localizados en la vía pública que tenga establecidos en el Municipio, acompañado de un plano de localización de estos, actualizado cada seis meses.

**Artículo 291.** La Dirección establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a una propiedad pública o privada, así como las características, normas y tipos de servicios a personas con discapacidad.

**Artículo 292.** Las rampas para personas con discapacidad entre las calles y banquetas, deberán ser habilitadas en las esquinas y debiendo coincidir con las franjas reservadas en el arroyo para el cruce de peatones. Tendrán un radio mínimo de 1.00 metros en la esquina en forma de abanico con una pendiente máxima del ocho por ciento así como cambio de textura para identificación de ciegos y débiles visuales y debidamente señalizadas y sin obstrucciones para su uso, al menos de 1.00 metros antes de su inicio. Adicionalmente deben cumplir con las siguientes características:

- I. La superficie de la rampa debe ser uniforme y con textura antiderrapante que no acumule agua;
- II. Las rampas deberán resolverse con bordes boleados en las banquetas hasta reducir la guarnición al nivel de arroyo vehicular;
- III. Las guarniciones que se interrumpen por la rampa, deberán ser rematadas con bordes boleados con un radio mínimo de 0.25 metros en planta; las aristas de los bordes laterales de protección de las rampas secundarias deben ser boleadas con un radio mínimo de 0.05 metros;
- IV. No se ubicarán las rampas cuando existan registros, bocas de tormenta o coladeras o cuando el paso de peatones esté prohibido en el cruce, y
- V. Para una fácil ubicación de las rampas se deberá utilizar señalización de poste.

**Artículo 293.** Las rampas para acceso de vehículos a propiedades podrán habilitarse en las banquetas ocupando solo el veinte por ciento del ancho de la superficie, reservando en un mismo nivel para uso del peatón el ochenta por ciento restantes. En caso de que, por el tipo de pendiente la propiedad requiera una rampa de una longitud mayor, ésta deberá resolverse al interior del lote iniciando a partir del lindero, queda estrictamente prohibido dejar obstáculos que obstruyan el libre tránsito de personas con discapacidad.

## CAPÍTULO II

### De la Preservación del Patrimonio Histórico y Cultural

**Artículo 294.** El patrimonio cultural del Municipio comprende para efectos de este Reglamento, los inmuebles incluidos dentro de las declaratorias federal, estatal y municipal que se emitan, así como los lugares típicos e históricos y de belleza natural, con base en lo que establecen la Ley sobre Monumentos, la Ley del Patrimonio Cultural del Estado y el Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico que se elabore y el presente Reglamento, teniendo como fin un control para el desarrollo urbano.

**Artículo 295.** En caso de existir lugares típicos, monumentos históricos o artísticos o edificios de valor arquitectónico que requieran ser protegidos por no encontrarse dentro del área protegida por

decreto federal o algún otro señalamiento federal, estatal o municipal, el Ayuntamiento podrá, tomando en consideración el dictamen emitido por cuerpos colegiados de profesionales en la materia, hacer una declaratoria, dando a dichos bienes el carácter de patrimonio cultural de la ciudad.

**Artículo 296.** Cuando se apruebe, mediante acuerdo de Cabildo, la conservación de determinadas zonas, la Dirección emitirá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o el uso de bienes inmuebles.

**Artículo 297.** Los propietarios de bienes inmuebles protegidos deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos, previa licencia del INAH, de la Dirección y bajo la constante supervisión de ambos.

**Artículo 298.** Los proyectos de infraestructura y equipamiento que se realicen en la vía pública del centro de la Cabecera Municipal, tales como calles, plazas, jardines, escalinatas, andadores, obras de infraestructura urbana, pavimentación, jardinería, paisaje urbano y lugares similares, deberán ser aprobados por la Dirección y, en su caso, por el INAH y demás instancias competentes.

**Artículo 299.** Para la realización de cualquier obra en la vía pública del centro de la Cabecera Municipal, será requisito indispensable la conservación de la actual traza urbana, los niveles de rasantes de sus calles y avenidas, así como los actuales alineamientos de las edificaciones.

**Artículo 300.** La relación entre la superficie del lote, que podrá ser ocupada por construcciones techadas, y la superficie libre se determinará de acuerdo con las normas del Programa de Ordenamiento. Se recomienda conservar la mayor área libre que actualmente exista en las viviendas típicas. La ocupación total del lote no está permitida.

**Artículo 301.** Dentro del área del centro de la Cabecera Municipal, queda estrictamente prohibido el establecimiento de giros comerciales a que se refiere el Reglamento del Comercio, así como cualquier establecimiento comercial, industrial o de servicios que ponga en riesgo a la población o pueda alterar el orden social.

**Artículo 302.** La Dirección vigilará que en el centro de la Cabecera Municipal, las zonas que se determinen como comerciales, de proyección, corredores comerciales y publicitarios, las líneas de infraestructura y similares deberán ser ocultas y todos los elementos complementarios, tales como consolas, registros y similares, se ocultarán bajo la superficie del pavimento de la calle o banqueta.

Se entenderá por líneas de infraestructura:

- I. Las redes de distribución de agua potable, tomas domiciliarias, las válvulas y conexiones localizadas dentro de la vía pública, la red de alcantarillado sanitario y los drenajes pluviales;
- II. Las redes de distribución de energía eléctrica, transformadores aéreos o bajo la superficie;
- III. Las redes de alumbrado público, y
- IV. Las redes de telegrafía, servicio telefónico y televisión por cable, antenas de radio y televisión y otros.

**Artículo 303.** Para las obras de infraestructura se considerará obligatorio reducir al mínimo posible el impacto visual, especialmente en lo que se refiere a redes aéreas de todo tipo de instalaciones voluminosas elevadas o a nivel (transformadores eléctricos, válvulas, redes de alta tensión), quedando prohibida de forma general la afectación de la forestación existente. Queda igualmente prohibida la obstrucción de visuales a monumentos y vistas del paisaje.

**Artículo 304.** Para el mantenimiento, restauración, adecuación o cualquier tipo de intervención en inmuebles protegidos o bien con las características de la arquitectura tradicional, incluido el centro

de la Cabecera Municipal, además de los lineamientos establecidos por el INAH, deberán tomarse en cuenta las siguientes medidas:

- I. Queda prohibido alterar o modificar la distribución arquitectónica original del inmueble en su totalidad o parcialmente;
- II. Podrán demolerse los elementos construidos que según el resultado de un análisis pericial con el visto bueno del INAH, determinen que son agregados y lesionan de alguna forma el inmueble;
- III. Queda prohibido alterar las dimensiones o proporciones de las fachadas, vanos, elementos decorativos como: pilastras, marcos, molduras, cornisas. No se permitirá el tapiado parcial o total de vanos, y
- IV. Queda prohibido alterar la homogeneidad de la fachada de un edificio histórico con colores o acabados, por razones subdivisiones de la propiedad o por giro de actividad.

**Artículo 305.** Las zonas verdes, plazas y jardines ubicados en las áreas declaradas históricas se conservarán como tales. Para efectuar en dichos lugares cualquier modificación, será necesario contar con la aprobación de la Dirección, previa autorización del INAH.

**Artículo 306.** Deberá respetarse la existencia y la integridad de los árboles plantados, tanto en vías y áreas públicas, como en el interior de los predios de propiedad particular y sólo cuando se afecte la estabilidad de las construcciones o se ponga en peligro la integridad física de las personas, podrá autorizarse la sustitución de árboles por otros de igual diámetro de tronco, o por el número de árboles cuya suma de diámetros de tronco sea igual al que se sustituye.

**Artículo 307.** En los predios donde vayan a ejecutarse nuevas construcciones deberán conservarse los árboles existentes, autorizándose el trasplante o la sustitución de árboles únicamente en casos justificados, en los términos que establezca el reglamento respectivo.

**Artículo 308.** Los proyectos de jardinería, pavimentación, urbanización, alumbrado público, mobiliario urbano, embellecimiento y ornato que se realicen en la zona de monumentos, deberán ser previamente autorizados por la Dirección en coordinación con el INAH.

**Artículo 309.** Previa autorización, se podrán hacer o reparar pavimentos de banquetas, plazas y arroyos de calles, para mantener la armonía del conjunto urbano y arquitectónico.

**Artículo 310.** Las paradas de vehículos de transporte urbano y los sitios de vehículos de alquiler deberán ubicarse de forma que no afecten a los lugares o edificios históricos.

**Artículo 311.** Las zonas de estacionamientos en la vía pública se establecerán en lugares específicos, respetando la armonía urbana y arquitectónica del área.

**Artículo 312.** Las antenas y elementos emisores o receptores de ondas de comunicación de centrales de radio, televisión y teléfonos, se situarán fuera del perímetro de las zonas que se determinen como comerciales, de proyección, corredores comerciales y publicitarios; cuando ya exista alguna de estas instalaciones, no se permitirá su ampliación.

**Artículo 313.** Para la autorización de cualquier obra dentro del perímetro de la zona de monumentos, se deberá contar con la autorización del INAH; posteriormente, los interesados deberán presentar ante la Dirección los proyectos correspondientes, por triplicado y con la documentación siguiente:

- I. Solicitud firmada, incluyendo nombre y domicilio del solicitante, del propietario y del responsable de la obra, autorizando a la Dirección para que realice inspecciones periódicas a la obra;

- II. Plano de localización del predio en la manzana correspondiente, a escala 1:500 (uno a quinientos), incluyendo número oficial, superficie, linderos e indicación de las áreas libres y construidas;
- III. Planos del estado actual del predio en el que se proyecte la construcción, que contenga los siguientes señalamientos: planta, alzado y corte a escala 1:50 (uno a cincuenta), incluyendo árboles, bardas y perfil de colindancias, en el caso de predios baldíos; plantas, alzados y cortes generales a escala 1:50 (uno a cincuenta) y corte de fachada a la vía pública detallada a escala 1:20 (uno a veinte), en el caso de predios ya construidos.
- IV. Fotografía del estado actual del predio y de fachadas e interiores de construcciones existentes y vistas desde la calle que incluyan a los edificios colindantes, y
- V. Planos de proyectos que incluyan plantas, alzados, cortes generales a escala 1:50 (uno a cincuenta) y corte detallado de fachada a la vía pública a escala de 1:20 (uno a veinte), especificando acabados y colores visibles desde el exterior.

**Artículo 314.** En el caso de nuevas construcciones, se deberá solicitar estudios de composición y armonía del edificio proyectado y su entorno, expresado mediante fotomontajes, geometrales o perspectivas.

**Artículo 315.** Los interesados deberán comprobar haber otorgado fianza a satisfacción del INAH, que garantice el pago de daños a monumentos cuando se realicen obras en ellos o en predios colindantes, así como comprobar el pago de los derechos por los servicios que preste el INAH, de conformidad con la Ley Federal de Derechos.

**Artículo 316.** Queda prohibida la división física en dos o más partes de los inmuebles protegidos.

**Artículo 317.** Previa autorización del INAH y la Dirección, en los predios ubicados dentro de la zona de monumentos, podrán ejecutarse las siguientes construcciones o destinarse los siguientes aprovechamientos:

- I. Construcciones o edificios para establecimiento de vehículos;
- II. Estacionamiento transitorio de vehículos en predios baldíos durante plazos de seis meses, renovables, e
- III. Instalación de elementos móviles como mesas, sillas, sombrillas, etcétera, en lugares o áreas específicamente delimitadas.

**Artículo 318.** El cambio de uso de suelo en la zona de monumentos históricos, deberá contar con la autorización de la Dirección y deberá renovarse anualmente sin excepción.

**Artículo 319.** En los predios y construcciones de la zona de monumentos históricos, quedan prohibidos:

- I. Talleres o fábricas que produzcan vibraciones, ruidos o emanaciones que sean incompatibles con la salubridad y bienestar de la población o que sean inconvenientes para el medio ambiente en general; asimismo, no se permitirá la ampliación de edificaciones o instalaciones en los inmuebles que tengan el uso antes citado, y se promoverá su salida del área;
- II. Instalaciones que impliquen el paso regular y obligado de camiones o vehículos grandes dentro del perímetro;
- III. Gasolineras, expendios de combustible, estaciones de servicio y locales de exhibición de vehículos;
- IV. Grandes locales comerciales para tiendas de autoservicio, almacenes, bodegas, depósitos, mueblerías, cines, teatros, auditorios, frontones u otro tipo de construcciones que requieran tal amplitud o altura de espacios, que sean incompatibles con las dimensiones, volúmenes y estructuras históricas, urbanas y arquitectónicas;

- V. Construcciones que requieran chimeneas, antenas o depósitos de dimensiones o volúmenes que sean incompatibles con los edificios históricos;
- VI. Terminales o estacionamientos permanentes de camiones de carga y autobuses de pasajeros, y
- VII. Instalaciones fijas que sean extensiones de edificios o comercios al exterior de estos, adosados o separados de ellos; en este tipo de edificios no se permitirá la ampliación de instalaciones ni construcciones y se promoverá su salida de la zona.

**Artículo 320.** Queda prohibida la ejecución de arcos o portales en planta baja, en los contextos donde predominen edificios históricos y/o artísticos, así como el empleo de celosías en balcones, pretilos o en otros elementos de fachadas hacia la calle.

**Artículo 321.** Para el paso de vehículos se autorizará un vano de una anchura no mayor a 2.50 metros y de altura, igual a los de los cerramientos de ventanas de los edificios históricos vecinos y no superior a la de sus cerramientos de portones. Para predios de más de 20.00 metros de frente, se autorizarán dos portones separados por un muro cuya anchura máxima será igual a la mitad del ancho del vano.

**Artículo 322.** En el caso de edificios especialmente dedicados a estacionamiento, se podrán autorizar dos vanos para acceso o salida, no más anchos de 2.30 metros, o un solo vano de 5.60 metros, en función de cada proyecto.

**Artículo 323.** En los portones de acceso para vehículos se podrá incluir una puerta para el paso de peatones.

**Artículo 324.** Los vanos de ventanas se harán tomando como base los niveles de arranque y terminación que predominen en el paño de fachada de calle.

**Artículo 325.** La relación entre vanos y macizos será la que predomine en las construcciones históricas del paño de esa calle. Los vanos deberán ser en proporción vertical, excluyéndose las ventanas tipo tronera y redonda.

**Artículo 326.** Los colores que se utilicen, tanto en los paños de muros visibles desde el exterior, como en los enmarcamientos de vanos, carpintería, herrería, apoyos y elementos de ornato, deberán ajustarse a la gama de tonos que se especifiquen en particular para estas áreas.

**Artículo 327.** Las puertas y ventanas deberán ser de un mismo tono en cada construcción y no se autorizarán cortinas metálicas.

**Artículo 328.** En cada edificio, los colores se limitarán a dos tonos, uno de ellos para los paños de fachadas y otro para cornisas o enmarcamientos, excluyéndose el uso del blanco y el negro puros. Podrá utilizarse un tercer color en cenefas o guardapolvos. Se autorizará el uso de pinturas con acabado mate y de agregados que aseguren su mayor duración, excluyéndose el uso de pinturas de aceite.

**Artículo 329.** Queda prohibido cualquier tipo de dibujo o figura hecho con pintura en las fachadas, así como la división de éstas en edificios de valor histórico con diversos colores, excepto cuando se trate de activaciones o rescates artísticos; no se permitirá uniformar con un solo color superficies compuestas por varias construcciones.

**Artículo 330.** En edificios de valor histórico con fachadas divididas por diversos colores, se establecerá la composición cromática de la fachada en su conjunto.

**Artículo 331.** Las cornisas, balcones y rejas de ventanas no deberán sobresalir del paño de fachada más de 30.00 centímetros en planta baja y de 60.00 centímetros en niveles superiores.

**Artículo 332.** Quedan prohibidos los depósitos de gas o agua, antenas, jaulas para tendedores o cualesquiera otros elementos contruidos en aleros o balcones que alteren el perfil de las fachadas.

**Artículo 333.** En ningún caso se permitirán anuncios, letreros, carteles o avisos en idiomas extranjeros.

**Artículo 334.** Queda prohibido el establecimiento de anuncios, letreros, carteles o avisos luminosos adosados a los paramentos y fachadas o sobre las azoteas de los edificios.

### CAPÍTULO III

#### De la Imagen Urbana Municipal

**Artículo 335.** El diseño de todos los anuncios, letreros, carteles o avisos, se efectuará tomando en consideración las características del inmueble donde se vayan a colocar, y sus textos se limitarán a mencionar el giro comercial o logotipo del establecimiento y el nombre o razón social, excluyéndose emblemas publicitarios y nombres o distintivos de marcas, de conformidad con el Reglamento de Anuncios.

**Artículo 336.** Los avisos de dependencias oficiales para fines de utilidad general no deberán contener propaganda comercial ni situarse de forma que afecten a los edificios de valor histórico.

**Artículo 337.** En edificios de valor histórico no se autorizará la modificación, ampliación o apertura de nuevos vanos para ser utilizados como aparadores o vitrinas. El uso de rejas o cortinas metálicas, sólo se autorizará cuando se instalen atrás de portones, puertas o ventanas de fachada.

**Artículo 338.** Los nuevos volúmenes que se construyan en edificios existentes no históricos deberán ser en sus proporciones y dimensiones, análogos al promedio de los edificios históricos existentes en su entorno y dentro de su campo visual.

**Artículo 339.** En las solicitudes formuladas para construir edificios de altura superior al promedio existente, no se admitirá como argumento el hecho de que haya otros de mayor altura.

**Artículo 340.** Podrán autorizarse construcciones de uno o tres pisos de acuerdo con la altura de los edificios históricos civiles que predominen a ambos lados del tramo de la calle donde se ubique, y en caso de estar en esquina, con la de los ubicados en las contra esquinas.

**Artículo 341.** Quedará sujeta a autorización la construcción en azoteas, de terrazas cubiertas, jardineras y cuartos de bodega o de servicio.

**Artículo 342.** Con base en las proporciones entre vanos y macizos y las relaciones entre escala, ritmos, volúmenes, colores, relieves y claroscuros; las texturas y materiales en la zona de monumentos históricos, específicamente en el marco arquitectónico en el que se inscriba la nueva construcción, deberán elaborarse mediante un proyecto armónicamente compuesto.

**Artículo 343.** Las nuevas construcciones deberán sujetarse a los lineamientos actuales. Cuando los edificios colindantes sean históricos y/o artísticos, se realizarán construcciones cubiertas a partir de esos alineamientos, conservando el paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio libre entre construcciones colindantes.

Para el caso de edificios catalogados como arquitectura de acompañamiento, que se encuentran aislados, se permitirá el alineamiento a los paramentos colindantes, retomando la nueva construcción de las características de la original.

**Artículo 344.** En el caso de los edificios de un solo nivel, la altura máxima o mínima no deberá tener una diferencia mayor de 60.00 centímetros respecto de las construcciones colindantes, tomando como límite la línea de remate original de los inmuebles protegidos.

**Artículo 345.** Cuando se construya en predios no edificados o baldíos, deberá conservarse un área libre no menor a quince por ciento, tomando como referencia: la dimensión y la proporción del predio, la proximidad a los monumentos históricos, etcétera.

**Artículo 346.** Se autorizará la construcción de un segundo nivel en el caso de edificios sin valor histórico, excesivamente bajos en relación con las construcciones vecinas.

Para los edificios históricos y artísticos será permitido un entrepiso, respetando la volumetría y la estructura original de las crujiás.

Para los edificios catalogados como arquitectura de acompañamiento, que formen parte de un conjunto armónico y cuyas dimensiones sean menores de 6.00 metros, así como para la subdivisión de predios, no se autorizará otro nivel sobre la crujiá que da a la calle.

**Artículo 347.** La Dirección autorizará igualmente los proyectos tendentes a eliminar agregados y volúmenes de construcción sin valor histórico, cuando éstos alteren el aspecto de edificios que sí lo tengan o afecten el valor ambiental de la zona.

**Artículo 348.** En el interior de los edificios y predios se procurará, hasta donde sea posible, restituir los espacios libres destinados a patios, jardines o huertos.

**Artículo 349.** En predios ocupados por inmuebles de valor histórico, no se permitirán adiciones o nuevas construcciones en patios y áreas libres de estos inmuebles.

**Artículo 350.** Los proyectos de reparación o modificación en el interior de edificios y predios comprendidos en la zona de monumentos históricos, deberán contar con el visto bueno del INAH y con la aprobación correspondiente de la Dirección.

**Artículo 351.** Sólo serán autorizados aquellos proyectos que tiendan a mejorar las condiciones de estabilidad, salubridad, ventilación y asoleamiento existentes, así como los que se propongan establecer composiciones, distribuciones o estructuras arquitectónicas históricas que se encuentren deterioradas o alteradas.

**Artículo 352.** Queda prohibida la construcción de fachadas, portales o elementos decorativos que se superpongan o desvirtúen la composición o el carácter de edificios de valor histórico; asimismo, no se permitirán los revestimientos de materiales cerámicos, vidriados metálicos, de cemento o plásticos, ni de piedra laminada u otros materiales incompatibles con el carácter histórico del área.

**Artículo 353.** La apertura de vanos será autorizada cuando se trate de restablecer los que hayan sido clausurados o cuando no se altere la composición o la estructura de las fachadas.

**Artículo 354.** Los balcones, pretilas, rejas, mangueterías, batientes de ventanas y demás elementos de este tipo deberán proyectarse en armonía con el conjunto de elementos similares que existen en los edificios históricos situados en el mismo campo visual.

**Artículo 355.** Las cenefas, escalones o rampas de acceso exteriores deberán hacerse con el mismo material que el resto de la banqueta.

**Artículo 356.** Los elementos de piedra se podrán limpiar, según los casos, con cepillo de fibra, lavándose con agua y jabón, pero nunca con cepillo metálico, cincel o martelina, mollejón o cualquier medio mecánico o abrasivo que destruya la placa intemperizada de la misma.

**Artículo 357.** En caso de encontrarse piezas de piedra muy dañadas y en estado de degradación, que comprometan la estabilidad de la construcción, se podrán sustituir por piezas nuevas de tonalidad y grano análogo o equivalente a las demás. Queda prohibida la colocación de placas o chapeos.

**Artículo 358.** En el caso de piezas pintadas, decoradas o especialmente trabajadas, se requerirá de un dictamen de la Dirección para determinar y autorizar una consolidación o, en su caso, una sustitución.

**Artículo 359.** Cuando el deterioro se deba a la humedad proveniente de escurrimientos, filtraciones u otro tipo de factores similares, más que sustituir las piezas, se procurará detectar y eliminar la causa de la humedad.

**Artículo 360.** Queda prohibida la supresión de aplanados antiguos, tengan o no elementos decorativos, independientemente del material sobre el que se encuentren.

**Artículo 361.** En caso de aplanados o fragmentos gravemente dañados o desprendidos de los paramentos, se dictaminará sobre su consolidación o la operación que se considere adecuada.

**Artículo 362.** Se autorizará la reposición de aplanados en paños de muros en donde existían y fueron retirados. En este caso, los aplanados se harán con mezcla de cal y arena en sus distintas capas, nunca con cemento, utilizando plana de madera y evitando las superficies acabadas a plomo y regla.

**Artículo 363.** Se respetarán las formas y los sistemas constructivos de las cubiertas de los edificios históricos. Cuando su reparación sea necesaria, se emitirá dictamen sobre los elementos de refuerzo adecuados.

**Artículo 364.** Las cubiertas serán de teja curva (media caña) de barro cocido, con una o dos aguas, con alero y sin perfil y con inclinación semejante a la de los edificios históricos de esas áreas. Las azoteas planas se realizarán con pendiente no menor de dos por ciento con pretilos rectos y horizontales, en áreas en donde predomine ese tipo de cubiertas.

**Artículo 365.** En las azoteas quedan prohibidas las construcciones que sean visibles desde la calle, tales como instalaciones para tanque de gas, antenas, jaulas para tendedores, cuartos de bodega o de servicio o cualquier otro elemento que altere el perfil de las fachadas.

Con excepción del perímetro del centro de la Cabecera Municipal, previos estudios correspondientes, se podrá autorizar la instalación de antenas o cualquier otra estructura para emisión o recepción de ondas de comunicación.

**Artículo 366.** Para efectuar cualquier demolición dentro del perímetro del centro de la Cabecera Municipal, se deberá obtener la autorización municipal correspondiente por parte de la Dirección.

Se requerirá dicha autorización incluso para particulares, tanto de elementos en el interior como en fachadas o volúmenes hacia la vía pública.

**Artículo 367.** Para el caso de lo anterior, los interesados deberán obtener previamente la autorización del INAH, para considerar cualquier solicitud de demolición.

**Artículo 368.** Si una solicitud de demolición se considera procedente, la autorización por escrito para realizarla se otorgará al aprobarse el proyecto de nueva construcción por la Dirección, de conformidad con lo que establecen las condiciones de este Reglamento.

**Artículo 369.** La Dirección y el INAH realizarán inspecciones a los edificios y a las áreas en donde se proyecten o ejecuten obras dentro de los espacios e inmuebles de valor histórico, de conformidad con lo que establecen las leyes federales y este Reglamento.

**Artículo 370.** Para la realización de cualquier obra en los inmuebles protegidos localizados fuera del perímetro del centro de la Cabecera Municipal, deberán cumplirse con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

**Artículo 371.** Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y de evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes.

Los acabados y pintura de las fachadas deberán mantenerse en todo tiempo en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.

Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas. Las marquesinas, cortinas de sol, anuncios, toldos o similares se conservarán siempre aseados y en buen estado; en caso contrario, la Dirección impondrá las sanciones que correspondan.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas deberán conservarse en buenas condiciones para dar servicio eficiente y seguridad

#### **CAPÍTULO IV** De la Movilidad Urbana

**Artículo 372.** En la movilidad urbana en el Municipio se atenderán los principios que rijan en el Reglamento respectivo.

**Artículo 373.** Para efectos de esta sección, además de las definiciones establecidas en este Reglamento, se entenderá por:

- I. Principios rectores de la movilidad:
  - a) La accesibilidad, como el derecho de las personas a desplazarse por la vía pública sin obstáculos y con seguridad, independientemente de su condición;
  - b) El respeto al medio ambiente a partir de políticas públicas que incentiven el cambio del uso del transporte particular y combustión interna, por aquellos de carácter colectivo y tecnología sustentable, o de propulsión distinta a aquellos que generan emisión de gases a la atmósfera;
  - c) El desarrollo económico, a partir del ordenamiento de las vías públicas de comunicación a fin de minimizar los costos y tiempos de traslado de personas y mercancías;
  - d) La perspectiva de género, a partir de políticas públicas, que garanticen la seguridad e integridad física, sexual y la vida, de quienes utilicen el servicio del transporte público, y
  - e) La participación ciudadana, que permita involucrar a los habitantes en el diseño y distribución de las vías públicas de tal manera que puedan convivir armónicamente los distintos usuarios de la movilidad sustentable.
- II. Son vías públicas: las calles, calzadas, avenidas, viaductos, carreteras, caminos y autopistas, así como las vialidades primarias y corredores de movilidad con prioridad al transporte público y, en general:

- a) Los predios destinados a los fines públicos del tránsito peatonal, vehicular y al transporte colectivo, y
  - b) Los caminos públicos de jurisdicción estatal, destinados temporal o permanentemente al tránsito de personas, semovientes y vehículos, incluyendo el área del derecho de vía de éstos; así como las vialidades de uso común de los condominios, cuando su ubicación geográfica permitan el libre tránsito peatonal, vehicular o de transporte colectivo y sea necesario para la unión entre dos o más puntos de intersección con zonas urbanas.
- III. No tienen el carácter de vías públicas los predios pertenecientes al dominio privado de la Federación, del Estado del Municipio o de los particulares, para fines restringidos o aprovechamientos privados, así como los bienes de uso común de los condominios, y
- IV. Se entiende por derecho de vía, a la zona afecta a una vía pública en ambos lados de ésta, con las medidas que determine el reglamento correspondiente.

**Artículo 374.** Para los efectos de este Reglamento y los ordenamientos que de ella emanan, se estará a lo siguiente:

- I. Se promoverá ante las instancias correspondientes que se otorgue el derecho de preferencia a los peatones, personas con discapacidad, adultos mayores, mujeres embarazadas, ciclistas y los usuarios del transporte público, quienes gozarán de preferencia sobre los vehículos en todos los cruceros y/o zonas de paso peatonal;
- II. Se promoverán ante las instancias correspondientes las acciones que garanticen al usuario del servicio público de transporte se le preste en forma regular, continua, uniforme, permanente e ininterrumpida y en las mejores condiciones de seguridad, comodidad, higiene y eficiencia, cumpliendo con las reglas y condiciones de calidad del servicio, con estricto apego a la normatividad aplicable, y
- III. Los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante la Dirección, cualquier irregularidad en la prestación del servicio o cualquier tema inherente a la movilidad no motorizada en el Municipio, mediante los procedimientos que el propio Ayuntamiento determine, debiendo informar al quejoso sobre las acciones tomadas, resultados obtenidos y resolución del mismo.

**Artículo 375.** En la aplicación de este Reglamento y sus normas, en materia de movilidad, concurrirá el Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave por conducto de la Dirección General de Transporte Público y la Dirección General de Tránsito y Seguridad Vial y la Dirección, en los ámbitos de sus respectivas competencias y conforme a sus atribuciones.

**Artículo 376.** La Dirección en materia de movilidad deberá:

- I. Programar y organizar sus acciones conforme a lo previsto en este Reglamento y observando las disposiciones del ordenamiento territorial y medio ambiental;
- II. Promover la participación de la sociedad en los programas que tengan como objeto conservar, mejorar y optimizar los sistemas de movilidad y transporte; la difusión, sensibilización y adopción de las medidas de prevención y la seguridad vial;
- III. Implementar planes y programas que establezcan medidas y acciones con perspectiva de género, que garanticen la seguridad e integridad física, sexual y la vida, de quienes utilicen el servicio de movilidad no motorizada;
- IV. Definir las normas de movilidad que establezcan el orden y control vial, para que la circulación de los peatones y vehículos no motorizados a fin de que sea segura y fluida, aplicando las normas técnicas de carácter general expedidas conforme a las bases establecidas en este Reglamento;
- V. Promover condiciones de seguridad y accesibilidad preferente para todos los usuarios de las vías públicas, y

- VI. Promover el respeto entre las personas que concurren en el aprovechamiento de las vías públicas.

**Artículo 377.** Son derechos de los usuarios de movilidad no motorizada:

- I. Transitar por todas las vías públicas, excepto en aquellas vialidades donde exista un espacio de tránsito exclusivo para otros sujetos de la movilidad sustentable; que su seguridad se ponga en riesgo por circular por lugares como túneles, puentes o pasos a desnivel o que existan señalamientos que restrinjan el paso a dichos usuarios;
- II. Disponer de vías de circulación exclusiva, como son las ciclovías, pistas, infraestructura y equipamiento vial para transitar con seguridad;
- III. Contar con derecho de paso o circulación en la vía pública sobre los vehículos motorizados;
- IV. Transportar sus vehículos en las líneas del sistema de transporte público colectivo que lo permitan, y
- V. Estacionar y resguardar sus vehículos en los espacios exclusivos o propicios, en la vía pública.

**Artículo 378.** Son obligaciones de los usuarios de movilidad no motorizada:

- I. No invadir los espacios exclusivos de vía y respetar en sus derechos a todos los demás sujetos de la movilidad integral sustentable, dando prioridad al orden de preferencia y responsabilidad en el presente ordenamiento;
- II. Obedecer las indicaciones que hagan los oficiales de la policía vial cuando dirijan el tránsito y respetar la señalización y el equipamiento colocado en las vialidades, y
- III. Las demás que se señalen en el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 379.** Las personas con discapacidad, mujeres embarazadas y los peatones no deberán transitar por las superficies de rodamiento de las vías públicas destinadas a la circulación vehicular, ni cruzar las vías rápidas por lugares no autorizados al efecto.

Los peatones deberán cruzar las vías reguladas por semáforo peatonal:

- I. Cuando tengan semáforo con luz verde habilitante;
- II. Si sólo existe semáforo vehicular y el mismo dé paso a los vehículos que circulan en su misma dirección, sólo cuando se encuentren en alto total;
- III. No teniendo semáforo a la vista, deberá cruzar cuando esté totalmente detenido el tránsito vehicular, y
- IV. No deberá cruzar con luz roja o amarilla.

**Artículo 380.** Adicionalmente a los derechos que corresponden a los peatones en general, las personas con discapacidad tendrán preferencia de paso en todos los cruces o zonas de paso peatonal; asimismo, deberán dárseles las facilidades necesarias para que puedan abordar las unidades de transporte público.

**Artículo 381.** De igual manera, los ciclistas tienen derecho a una movilidad segura y preferencial antes que el transporte público, con la responsabilidad de utilizar los espacios de circulación designados, de respetar las indicaciones de la autoridad correspondiente, así como los señalamientos y dispositivos que regule la circulación vial compartida o la exclusiva, de respetar los espacios de circulación o accesibilidad peatonal, la de dar preferencia a las personas con discapacidad y peatón.

**Artículo 382.** Los ciclistas tienen derecho a:

- I. Disponer de vías de circulación exclusivas, y
- II. Estacionar sus bicicletas en las zonas autorizadas para ello.

**Artículo 383.** El transporte público tiene preferencia al circular, sobre el transporte de motor en general, con la responsabilidad de respetar sus carriles de circulación, respetar las paradas y respetar el ascenso y descenso de los peatones, dando preferencia a los niños, adultos mayores, personas con discapacidad y mujeres embarazadas, y proteger el espacio de circulación vial compartida de los ciclistas.

De preferencia dará posibilidades de intermodalidad con el transporte privado y en bicicletas.

**Artículo 384.** La Dirección promoverá ante las autoridades competentes la planificación y construcción de una red de ciclovías o sendas especiales para la circulación de bicicletas y similares cuyos conductores estarán obligados a utilizarlas.

**Artículo 385.** Los estacionamientos públicos y privados con gran concurrencia deberán contar con la delimitación de espacios para el estacionamiento o guarda de bicicletas y similares.

**Artículo 386.** Las aceras de las vías públicas, sólo deberán ser utilizadas para el tránsito de las personas con discapacidad y por los peatones, con las excepciones que determinen las autoridades municipales dentro de la jurisdicción que corresponda, para dar espacios a la infraestructura para circulación de bicicletas y la instalación de ciclopuestos.

**Artículo 387.** Promover en el ámbito de su competencia las acciones para el uso racional del espacio vial, teniendo como prioridad a los peatones, ciclistas y medios de transporte masivo y colectivo de pasajeros; así como, garantizar espacios delimitados para la guarda de bicicletas y similares.

**Artículo 388.** La Dirección promoverá, ejecutará, divulgará y difundirá las acciones necesarias en materia de educación vial, haciendo uso de los diferentes medios de comunicación y los avances tecnológicos, buscando los siguientes objetivos:

- I. El respeto en la sociedad, fomentando programas permanentes de seguridad, educación vial y prevención de accidentes, a partir de la educación básica, de los derechos y obligaciones de todo individuo, en su calidad de peatón, pasajero o conductor, en materia movilidad y transporte, así como su ejercicio y cumplimiento;
- II. La divulgación de las disposiciones en materia de movilidad y transporte, en conjunto con la dependencia correspondiente en materia de educación vial;
- III. Promover el respeto por los señalamientos existentes en las vías públicas;
- IV. Fomentar el derecho de preferencia debidamente señalizado para los vehículos conducidos por personas con discapacidad;
- V. Dar a conocer, en materia de movilidad no motorizada, las medidas y programas establecidos para fomentarlo y las sanciones en las que se incurre en caso de incumplir con éstos;
- VI. Llevar a cabo todas las acciones que redunden en beneficio y enriquecimiento de los principios de movilidad no motorizada;
- VII. Establecer programas de orientación, educación y apoyo a las personas usuarias de movilidad no motorizada;
- VIII. Promover el conocimiento a la ciudadanía de los preceptos de este reglamento y demás disposiciones relacionadas con la movilidad no motorizada;
- IX. Fomentar el respeto a los derechos humanos y obligaciones de las personas en los servicios de movilidad no motorizada y el aprovechamiento ordenado de la infraestructura y equipamiento vial, y

- X. Orientar a los usuarios de las vías públicas, sobre la forma de desplazarse sobre éstas, respetando el tránsito seguro de los mismos, ya sea como peatones, personas con discapacidad, o ciclistas, de acuerdo con la señalización establecida.

**Artículo 389.** Se entiende por movilidad no motorizada consiste en el uso de cualquier medio de transporte sin motor y que, en consecuencia, no provoque daños en el medio ambiente ni en la salud de las personas.

**Artículo 390.** Sus funciones se limitan al territorio municipal y únicamente sobre aquellas materias en las que tenga la competencia el Ayuntamiento.

## TÍTULO DÉCIMO

De la Inspección, Vigilancia, Verificación y  
Medidas de Seguridad

### CAPÍTULO I

Procedimientos de Inspección, Vigilancia  
y Verificación

**Artículo 391.** El presente Título tiene por objeto regular los procedimientos de inspección que se lleven a cabo con el fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones normativas previstas en el presente Reglamento y demás leyes y reglamentación aplicable.

**Artículo 392.** La persona Titular de la Dirección por sí misma o a través de Coordinación o por conducto de quien designe, podrán realizar la inspección, vigilancia y verificación por conducto de aquel personal que se faculte de acuerdo con la presente normativa.

### Sección Única

De las Visitas de Inspección, Vigilancia y Verificación

**Artículo 393.** Se entenderá por visitas de inspección y vigilancia, aquellas que efectúe el personal de la Dirección dentro del Municipio, las cuales serán en función de:

- I. Supervisar y hacer cumplir el presente ordenamiento, así como los acuerdos debidamente motivados y fundados, dictados por la autoridad competente;
- II. Ejecutar las instrucciones que, para los diversos operativos se establecen, con el objeto de controlar y ordenar las actividades que regula el presente Reglamento, y
- III. Resolver aquellos incidentes que se presenten durante el ejercicio de sus funciones, informando a su superior las medidas llevadas a cabo para su solvatación inmediata.

Dichas visitas serán inherentes a las atribuciones del Inspector, sobre las cuales no se necesitará mandato o disposición especial para llevarlas a cabo.

**Artículo 394.** La Dirección, a través de la Coordinación y su personal adscrito estarán facultados para realizar visitas de inspección, vigilancia y verificación referidas en el presente ordenamiento, informando en todo momento a su superior jerárquico respecto a las faltas, violaciones u omisiones en que incurran las personas.

**Artículo 395.** Las visitas de verificación se llevarán a cabo por personal actuante que deberá estar provisto de orden escrita con firma autógrafa expedida por parte del Titular de la Dirección y/o Coordinación.

La orden de visita de verificación deberá precisarse el nombre, denominación o razón social de la persona o personas a las que vaya dirigida, el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, su duración y las disposiciones legales que la fundamenten.

Cuando se ignoren el nombre, denominación o razón social de la persona a visitar, se señalarán datos suficientes que permitan su identificación.

**Artículo 396.** En aquellas visitas de inspección, vigilancia y verificación realizadas por el personal del Ayuntamiento deberán identificarse con la credencial vigente con fotografía expedida por la autoridad que lo acredite a desempeñar dicha función, así como la orden expresa a que se refiere el artículo anterior, de la que deberá entregar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento o titular del permiso.

**Artículo 397.** En las visitas de inspección, vigilancia y verificación, los facultados podrán solicitar el permiso o cualquier otro documento que acredite la vigencia y cumplimiento de las normas jurídicas aplicables, levantando un acta de la visita realizada, de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 398.** Los inspectores municipales podrán entrar en edificios desocupados, en construcción, edificaciones peligrosas o ruinosas, y en predios donde se están ejecutando obras para inspeccionarlas.

**Artículo 399.** Mediante orden escrita y fundada del Ayuntamiento, los inspectores podrán entrar en los edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada.

**Artículo 400.** En las obras de construcción los inspectores deberán firmar el libro de bitácora, en el cual se registra el proceso de la obra, anotando en él la fecha de su visita y las observaciones que haga.

**Artículo 401.** Los propietarios, representantes, DRO y los ocupantes de predios, edificios, estructuras y obras en construcción, obras en demolición y cualquier otra relacionada con la construcción deberán permitir la inspección de las mismas, así como a exhibir la documentación que les sea requerida, haciéndose acreedores a una sanción de no cumplir con este Reglamento.

**Artículo 402.** Durante dichas visitas el Inspector podrá efectuar amonestaciones verbales o por escrito a las personas infractoras, con la única finalidad de hacer saber a la persona respecto a las consecuencias que tendrán los actos u omisiones que realice fuera de la normativa aplicable.

**Artículo 403.** Cuando se realice una amonestación verbal, su desarrollo deberá documentarse inmediatamente, al efecto, podrán utilizarse formas impresas, así como los elementos incorporables a un sistema de compilación y reproducción mecánico o electrónico, que garantice su conservación y recuperación completa y fidedigna, debiendo hacer entrega de dicha amonestación. En caso de negarse a recibirla, se asentará dicha situación en el mismo formato.

**Artículo 404.** Si como resultado de la visita de verificación se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia y la gravedad del caso para que sean corregidas.

**Artículo 405.** De toda visita de verificación se levantará acta circunstanciada. De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el verificador haga constar esta circunstancia.

**Artículo 406.** En las actas de verificación se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

- III. Calle, número, colonia, población, teléfono u otra forma de comunicación disponible y código postal en que se encuentre ubicado el lugar donde se practique la visita;
- IV. Número y fecha de la orden de verificación y del oficio o expediente que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre, domicilio y documentos con que se identificaron las personas que fungieron como testigos;
- VII. Hechos observados por el visitador durante la diligencia;
- VIII. En su caso, las observaciones del visitado en relación con los hechos asentados en el acta, y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo los de quien o quienes la hubieren llevado a cabo.

**Artículo 407.** Los visitados a quienes se haya levantado el acta de verificación podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos contenidos en ella, o bien por escrito, así como hacer uso de tal derecho dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta de verificación.

**Artículo 408.** Las autoridades, con base en los resultados de la visita de verificación o del informe de esta, podrán dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades que se hubiesen encontrado, notificando al interesado el acuerdo correspondiente y otorgándole el plazo que señalen las normas de la materia.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades detectadas. Son medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad para proteger la salud y la seguridad públicas. Las medidas de seguridad se establecerán en cada caso por la normativa aplicable.

**Artículo 409.** Las visitas de verificación tendrán por objeto la realización, determinación e integración de medios de convicción, comunicados y actuaciones oficiales para la configuración de proyectos de resoluciones, determinaciones, acuerdos y demás diligencias oficiales en la materia, previamente motivadas y fundadas, para la consideración y validación del Titular de la Dirección y/o Coordinación.

Los verificadores deberán cumplir y ejecutar las instrucciones dictadas por la autoridad de la materia, en términos de las disposiciones reglamentarias previstas en el presente ordenamiento. Quedando facultados para solicitar el auxilio de la autoridad de tránsito y vialidad, así como el uso de la fuerza pública para poder ejecutarlas, en estricto apego al respeto de los derechos humanos.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 410.** La Dirección vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento mediante el personal que comisionen al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y de órdenes escritas, en las que se precisarán el objeto de las visitas, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

La aplicación de las medidas de seguridad mencionadas se hará en la forma prevista por el presente Reglamento y demás ordenamientos reglamentarios, y se hará sin perjuicio de las sanciones que procedan.

**Artículo 411.** Los propietarios o sus representantes, los encargados, los DRO y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata. Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente, en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las

disposiciones del presente Reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas.

**Artículo 412.** La aplicación de las medidas de seguridad se hará en los siguientes casos y bajo las siguientes condiciones:

- I. Cuando exista riesgo inminente que implique la posibilidad de una emergencia, de que se quebrante el orden público, se causen daños a las personas o sus bienes, o se lleven a cabo eventos en que se rebase la capacidad autorizada;
- II. La adopción de estas medidas podrá realizarse a solicitud de autoridades administrativas federales, estatales o municipales, por denuncia de particulares que resulten directamente afectados o ejerzan su derecho de petición. Estas medidas se aplicarán estrictamente en el ámbito de competencia municipal, para lo cual deberá realizarse previamente una visita de verificación, y
- III. Cumplidas las anteriores condiciones, la Dirección podrá ordenar de manera inmediata la adopción de las medidas de seguridad necesarias.

**Artículo 413.** Cuando la autoridad municipal competente, ordene alguna de las medidas de seguridad previstas en este Capítulo, indicará al afectado, cuando proceda, las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron la imposición de dichas medidas, así como los plazos para su realización, a fin de que, una vez cumplidas éstas, se ordene el retiro de la medida de seguridad impuesta.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### De las Infracciones, Sanciones y Medios de Impugnación

### **CAPÍTULO I**

#### De las Infracciones

**Artículo 414.** Corresponde la calificación de la infracción a la Dirección, quien será la autoridad que la sancione y será competente para determinar el monto de la infracción de conformidad con los límites establecidos en el mismo.

**Artículo 415.** Las infracciones a las disposiciones materia del presente Reglamento se aplicarán en Unidades de Medida y Actualización.

### **CAPÍTULO II**

#### De las Sanciones

**Artículo 416.** En materia de imposición de sanciones, la Dirección fundará y motivará su resolución, realizará el proceso respetando la garantía de audiencia y calificará la sanción correspondiente atendiendo las siguientes circunstancias:

- I. La gravedad de la infracción en que se incurra;
- II. Los antecedentes del infractor;
- III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. El monto del beneficio, daño o perjuicio económico, derivado del incumplimiento de obligaciones, si lo hubiere;
- V. En su caso, el valor de los objetos resguardados;
- VI. La reincidencia en el incumplimiento de obligaciones, en su caso, y
- VII. Las condiciones socioeconómicas del infractor.

**Artículo 417.** Las sanciones que se aplicarán por violación a las disposiciones previstas en el presente Reglamento consistirán en:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación pública o privada;
- III. Multa;
- IV. Suspensión temporal o cancelación definitiva del permiso, licencia o autorización;
- V. Clausura parcial o total;
- VI. Arresto, y
- VII. Las demás sanciones que, de acuerdo con la naturaleza de la infracción, permita la Ley de la materia su imposición.

**Artículo 418.** Para efectos del artículo anterior, se entiende por:

- I. **Amonestación:** Es la reconvención pública o privada que la autoridad hace por escrito al infractor y de la que la autoridad conserva antecedente;
- II. **Apercibimiento:** Es la advertencia verbal o escrita que hace la autoridad municipal, como consecuencia de infringir los ordenamientos legales;
- III. **Arresto administrativo:** Es una detención corta, de carácter provisional, que se realiza en un lugar distinto del destinado a las penas de privación de libertad. El arresto no podrá exceder de treinta y seis horas;
- IV. **Cancelación:** Es la pérdida definitiva de las facultades emanadas del permiso o licencia;
- V. **Clausura:** Acto administrativo a través del cual la autoridad competente, como consecuencia de un incumplimiento a la normatividad correspondiente, impide o suspende las actividades o funcionamiento de un establecimiento mediante la colocación de sellos en los accesos de este, pudiendo ser de carácter temporal o permanente, y
- VI. **Multa:** Es el pago de una cantidad de dinero, que el infractor hace al Municipio por violar normas de carácter administrativo municipal. Si el infractor fuere jornalero, no podrá ser sancionado con una multa mayor del importe de su jornal o salario de un día.

**Artículo 419.** Ante la conducta constitutiva de infracción podrá aplicarse una o más sanciones de manera simultánea, de conformidad a la gravedad de la infracción, el dolo, la reincidencia o la urgencia de corrección de la conducta. La determinación de las sanciones en lo particular y específico deberán fundarse y motivarse por conducto de la Dirección.

**Artículo 420.** La imposición de multas será independiente de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal, o administrativa en que incurran las personas conforme a otras disposiciones legales.

**Artículo 421.** El importe de las sanciones de carácter pecuniario se liquidará ante la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de cinco días, contado a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones, no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hubieren dado motivo al levantamiento de la infracción.

**Artículo 422.** Previamente a la imposición de las sanciones aplicables, la autoridad municipal hará del conocimiento de la persona responsable mediante un apercibimiento por los hechos encontrados que sean violatorios a lo dispuesto por el presente Reglamento, otorgándole un plazo para que los corrija, el cual podrá ir de los cinco a los quince días hábiles, con excepción de los casos expresamente previstos en las presentes disposiciones en los que procede la clausura sin apercibimiento previo.

**Artículo 423.** Procederá el apercibimiento siempre que se trate de un infractor que no sea reincidente, que el incumplimiento no ponga en peligro la seguridad, la legítima convivencia comunitaria de los ciudadanos, la salud, la ecología o se causen daños a terceros o se altere el orden público y que la conducta realizada no encuadre en algún otro supuesto considerado como grave en el presente ordenamiento.

**Artículo 424.** Se sancionará al DRO, al constructor, al propietario, poseedor o a las personas que resulten responsables, por las infracciones comprobadas en las visitas de supervisión, conforme a lo siguiente:

- I. Con multa equivalente de 10 a 150 UMA´s, cuando:
  - a) Realice o haya realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
  - b) En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del inspector, copia de la licencia de construcción, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
  - c) Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
  - d) Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los inspectores;
  - e) El DRO no asista a la obra durante dos semanas consecutivas;
  - f) No se prevea la instalación de ventilación natural y/o artificial requerida en las obras que así lo requieran, y
  - g) Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública.
  
- II. Con multa equivalente de 151 a 350 UMA´s, cuando:
  - a) Se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en este Reglamento;
  - b) Realice una obra sin contar con las medidas de seguridad señala por la autoridad competente en materia de protección civil;
  - c) Una obra excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento y/o no coincida con el proyecto arquitectónico, estructural o en las instalaciones autorizadas;
  - d) Construir en zona de riesgo sin tomar en consideración los Planes y PMDUOT, así como, los que así determine la autoridad competente, y
  - e) No se respete en el predio o en la ejecución de una obra, las restricciones o afectaciones previstas en los planes o PMDUOT.
  
- III. Con multa equivalente de 351 a 400 UMA´s, cuando:
  - a) Con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en predios particulares sin contar con el consentimiento del propietario, barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos, y
  - b) Prosiga con una obra cuando ésta haya sido clausurada por el incumplimiento a alguna disposición del presente Reglamento;.
  
- IV. Con multa equivalente de 401 a 700 UMA´s, cuando:
  - a) Por la vía de un dictamen que emita u ordene la Dirección, se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afecten la estabilidad del propio inmueble, la vía pública, de las edificaciones o predios vecinos;
  - b) Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener la expedición de licencia de construcción, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación, y

- c) En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones;
- V. Con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor catastral del inmueble, cuando no dé aviso de terminación de las obras, dentro del plazo señalado en este Reglamento.
- VI. La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:
- a) Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error;
  - b) Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento, y
  - c) Se hayan emitido por autoridad incompetente. La revocación será pronunciada por esta autoridad, de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

No se configurará la resolución afirmativa ficta, tratándose de peticiones que impliquen la adquisición de la propiedad o posesión de bienes del Estado, del Ayuntamiento u organismos autónomos y la autorización de fraccionamientos o subdivisiones de terrenos de conformidad con el artículo 159 del Código de Procedimientos Administrativos.

**Artículo 425.** La Dirección ordenará la suspensión o clausura de una obra e impondrá la sanción correspondiente en los términos del presente Reglamento, según la gravedad, a los propietarios de obra y/o DRO que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando se incurra en falsedad en los datos consignados en las solicitudes de alineamiento y número oficial, de uso de suelo y de licencias de construcción, sin perjuicio de que se haga la denuncia ante la autoridad competente en caso de que el hecho constituya un delito. En caso de falsedad de los datos consignados en las solicitudes anteriores, si reincidieron en esta falta se suspenderá por tres meses la expedición de nuevas licencias para obras. En caso de incurrir por tercera ocasión en esta falta se cancelará definitivamente su registro municipal y su cédula de DRO;
- II. Ejecutar sin licencia una obra para la cual ésta sea necesaria;
- III. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia;
- IV. Ejecutar modificaciones en una obra sin la autorización correspondiente respecto al proyecto autorizado;
- V. Ejecutar una obra sin DRO, si este requisito es necesario;
- VI. Ejecutar sin las debidas precauciones obras que pongan en peligro la vida o las propiedades de personas;
- VII. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- VIII. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento;
- IX. Omitir el envío oportuno a las autoridades correspondientes de los informes y datos que señale este Reglamento;
- X. Impedir u obstaculizar al personal municipal de inspección el cumplimiento de sus funciones;
- XI. Usar una construcción o parte de ella sin haber obtenido la autorización de uso de suelo, o por dar un uso distinto del señalado en la licencia de construcción, salvo cuando se trate de uso habitacional unifamiliar;

- XII.** Omitir el aviso a la Dirección de la suspensión o terminación de las obras;
- XIII.** Usar indebidamente o sin permiso la vía pública;
- XIV.** Usar indebidamente o sin permiso los servicios públicos;
- XV.** Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de alineamiento;
- XVI.** Que los propietarios de obra incumplan las disposiciones sobre conservación de construcciones de predios, y
- XVII.** Cualquier otro caso que no tenga sanción especial prevista en este Reglamento.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro, para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado hasta en tanto se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

La Dirección tomará como base para determinar el monto de la obra proyectada las tarifas que se establezcan mediante un avalúo que determine esta Dirección por áreas construidas.

**Artículo 426.** Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección o podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I.** Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- II.** Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento, y
- III.** Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial no será levantado hasta en tanto se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

**Artículo 427.** Las violaciones a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán atendiendo a las siguientes circunstancias:

CIRCUNSTANCIA	VALOR	SUMA PONDERADA	SANCIÓN (UMA`S)
Gravedad de la infracción	25%	25%	10 - 100
Antecedentes del infractor	26%	50%	101 - 200
Condiciones socioeconómicas	51%	75%	01 - 200

**Artículo 428.** Las sanciones económicas deberán imponerse entre el mínimo y máximo establecido y considerando en UMA`s, al momento de cometerse la infracción, constituyen créditos fiscales de acuerdo con lo establecido en el Código Hacendario vigente y se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

**Artículo 429.** Procederá multa en caso de incumplimiento de cualquiera de los supuestos establecidos en el presente Reglamento. En caso de que la Ley de Ingresos vigente establezca

como multa a la infracción cometida un monto superior al establecido por la Ley de la materia, se aplicará la Ley de Ingresos.

**Artículo 430.** A quien se oponga o impida el cumplimiento de ordenes expedidas por la Dirección, se les sancionará con arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

**Artículo 431.** Cuando el infractor cometa varias faltas podrán acumularse todas las sanciones.

**Artículo 432.** En caso de que el responsable de una sanción no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado sin haber cumplido con lo previo en este Reglamento;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las ordenes giradas dentro del plazo fijado para tal efecto;
- IV. Cuando se invada la vía pública por una construcción;
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las constancias de alineamientos o uso de suelo, y
- VI. Por otras que determine la Dirección de manera fundada y motivada.

Si el propietario del inmueble en el que la Dirección se vea obligada a ejecutar obras y trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará un cobro por medio del procedimiento económico coactivo. El monto de las obras ejecutadas por la Dirección tendrá el carácter de crédito fiscal.

**Artículo 433.** Cuando el infractor cubra una multa dentro de los tres días siguientes a su imposición, podrá ser reducida ésta, hasta en un veinticinco por ciento de su monto.

**Artículo 434.** Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que hubiera sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente, el infractor que incurra en otra falta, por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Si la persona infractora o establecimiento sancionado no realiza la liquidación de la multa en el periodo que se establezca se realizará la cancelación de los permisos o licencias.

El estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado y se realice el pago de la infracción correspondiente.

**Artículo 435.** Cuando proceda la clausura, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta circunstanciada de la diligencia, observando las disposiciones aplicables a la realización de inspecciones implícitas en el Código de Procedimientos, haciendo constar fecha, domicilio y hechos que la motivaron.

En los casos en que se imponga como sanción la clausura temporal, la autoridad deberá indicar al infractor las medidas de mitigación y acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron dicha sanción, así como los plazos para su realización.

**Artículo 436.** El Ayuntamiento podrá promover ante las autoridades competentes con base en los estudios que realicen para este efecto, la limitación o suspensión de la instalación o

funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos o cualquier actividad que afecte o pueda afectar el ambiente o causar desequilibrio ecológico.

**Artículo 437.** Los acuerdos que tomen las autoridades municipales en cualquier sentido se notificarán a los interesados atendiendo en lo conducente, a lo dispuesto por el Código de Procedimientos.

**Artículo 438.** Contra los actos y resoluciones administrativas que dicten o ejecuten las dependencias y entidades de la Administración Pública municipal en la aplicación de este Reglamento, los particulares afectados tendrán la opción de interponer, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos, el Recurso de Revocación ante la propia autoridad o el Juicio Contencioso Administrativo.

**Artículo 439.** Las personas servidoras públicas de la Administración Pública Municipal están obligados a observar y cumplir las disposiciones del presente Reglamento y ante la violación al mismo se aplicará el procedimiento de responsabilidades al servidor público a quien no cumpla con lo establecido en él.

**Artículo 440.** Cuando la infracción lo amerite, la autoridad solicitará la suspensión, revocación o cancelación de la concesión, permiso, licencia, y en general de toda autorización a quien la haya otorgado, para la realización de actividades comerciales, industriales o de servicios o para el aprovechamiento de recursos naturales que haya dado lugar a la infracción.

**Artículo 441.** La Dirección podrá cancelar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se hayan dictado en informes o documentos falsos o erróneos, emitidos con dolo o error;
- II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento, y
- III. Se hayan emitido por autoridad incompetente.

La cancelación será determinada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

**Artículo 442.** El Ayuntamiento podrá promover ante las autoridades competentes con base en los estudios que realicen para este efecto, la limitación o suspensión de la instalación o funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos o cualquier actividad que afecte o pueda afectar el ambiente o causar desequilibrio ecológico.

### **CAPÍTULO III**

#### **Del Recurso de Revocación**

**Artículo 443.** Las resoluciones dictadas en los procedimientos administrativos con motivo de la aplicación de este Reglamento y disposiciones que de él emanen, podrán ser impugnadas mediante el Recurso de Revocación.

**Artículo 444.** El plazo para interponerlo será de quince días, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la resolución que se recurra o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución, debiendo presentarlo ante la Sindicatura Municipal bajo las formalidades establecidas en el Código de Procedimientos Administrativos.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Reglamento surtirá sus efectos tres días después de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y en la Tabla de Avisos del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se hayan emitido previamente y que se opongán al presente Reglamento.

**TERCERO.** La captación de agua de lluvia será obligatoria para todas las construcciones nuevas a partir de 2024; sin embargo se promoverá desde la publicación del presente Reglamento la implementación de estos sistemas.

**CUARTO.** Todas las nuevas construcciones distintas al interés social, deberán instalar un sistema de calentamiento solar de agua híbrido (calentador solar+calentador de paso de alta eficiencia) a partir de 2024; sin embargo se promoverá desde la publicación del presente Reglamento la implementación de estos sistemas.

**QUINTO.** A partir de 2024, todas aquellas ampliaciones que por sus características y superficie incluyan servicios de aprovisionamiento de agua potable, de calentamiento de agua y servicios sanitarios (baños y cocinas) deberán incluir sistemas de calentamiento solar de agua híbrido (calentador solar + calentador de paso de alta eficiencia) para cubrir la demanda total de agua caliente sanitaria demandada por la ampliación.

**SEXTO.** Para 2024 todas aquellas construcciones nuevas, distintas al interés social, deberán instalar un sistema de paneles fotovoltaicos de por lo menos 500 W; para 2025 las construcciones nuevas deberán instalar sistemas de por lo menos 1000 W y así progresivamente en múltiplos de 500 W, hasta cubrir al menos dos tercios de la demanda total de energía eléctrica del inmueble.

Dado en Sesión numero 87 llevada a cabo en la Sala de Cabildos del Ayuntamiento de Fortín, Veracruz, el día veintidós de mayo de dos mil veintitrés, se acordó la aprobación por unanimidad de votos el Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Fortín, Veracruz, ordenándose su publicación en los términos de la Ley.

**Prof. Gerardo Rosales Victoria**  
Presidente Municipal Constitucional  
Rúbrica.

**C. Elisabeth Navarro Ginéz**  
Síndica Única

**C. Orlando Rosas Sánchez**  
Regidor Primero

**C. Ixchel Zitlalli Espíritu Apolinar**  
Regidora Segunda

**C. Guadalupe Tepepa García**  
Regidora Tercera

**Mtro. Juan Carlos Santiago Sánchez**  
Regidor Cuarto

**Lic. José Pablo Espinosa García**  
Regidor Quinto

**Lic. Osmar Eduardo Martínez Vásquez**  
Secretario del Ayuntamiento

**Tarifa autorizada de acuerdo al Decreto número 599 que reforma el Código de Derechos para el Estado, publicado en la Gaceta Oficial de fecha 26 de diciembre de 2017**

<b>PUBLICACIONES</b>	<b>U.M.A.</b>	<b>COSTO EN PESOS INCLUIDO EL 15% PARA EL FOMENTO A LA EDUCACIÓN</b>
<b>a)</b> Edictos de interés pecuniario, como: Prescripciones positivas, denuncias de juicio sucesorio, aceptación de herencia, remates, convocatorias para fraccionamientos, palabra por inserción;	<b>0.0360</b>	<b>\$ 4.29</b>
<b>b)</b> Edictos de interés social como: Cambio de nombre, póliza de defunción, palabra por inserción;	<b>0.0244</b>	<b>\$ 2.91</b>
<b>c)</b> Cortes de caja, balances o cualquier documento de formación especial por plana tamaño Gaceta Oficial;	<b>7.2417</b>	<b>\$ 863.94</b>
<b>d)</b> Sentencias, resoluciones, deslinde de carácter agrario y convocatorias de licitación pública, una plana tamaño Gaceta Oficial.	<b>2.2266</b>	<b>\$ 265.64</b>
<b>V E N T A S</b>	<b>U.M.A.</b>	<b>COSTO EN PESOS INCLUIDO EL 15% PARA EL FOMENTO A LA EDUCACIÓN</b>
<b>a)</b> Gaceta Oficial de una a veinticuatro planas;	<b>2.1205</b>	<b>\$ 252.98</b>
<b>b)</b> Gaceta Oficial de veinticinco a setenta y dos planas;	<b>5.3014</b>	<b>\$ 632.46</b>
<b>c)</b> Gaceta Oficial de setenta y tres a doscientas dieciséis planas;	<b>6.3616</b>	<b>\$ 758.95</b>
<b>d)</b> Número Extraordinario;	<b>4.2411</b>	<b>\$ 505.97</b>
<b>e)</b> Por hoja certificada de Gaceta Oficial;	<b>0.6044</b>	<b>\$ 72.11</b>
<b>f)</b> Por un año de suscripción local pasando a recogerla;	<b>15.9041</b>	<b>\$ 1,897.38</b>
<b>g)</b> Por un año de suscripción foránea;	<b>21.2055</b>	<b>\$ 2,529.84</b>
<b>h)</b> Por un semestre de suscripción local pasando a recogerla;	<b>8.4822</b>	<b>\$ 1,011.93</b>
<b>i)</b> Por un semestre de suscripción foránea;	<b>11.6630</b>	<b>\$ 1,391.41</b>
<b>j)</b> Por un ejemplar normal atrasado.	<b>1.5904</b>	<b>\$ 189.74</b>

**UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN VIGENTE \$ 103.74**

<p><b>EDITORA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ</b></p> <p><b>DIRECTORA DE LA GACETA OFICIAL: JOYCE DÍAZ ORDAZ CASTRO</b></p> <p><b>Módulo de atención:</b> Calle Gutiérrez Zamora s/n, Esq. Diego Leño, Col. Centro Xalapa, Ver. C.P. 91000</p> <p><b>Oficinas centrales:</b> Km. 16.5 Carretera Federal Xalapa-Veracruz Emiliano Zapata, Ver. C.P. 91639</p> <p><b>Suscripciones, sugerencias y quejas a los teléfonos:</b> 279 834 2020 al 23</p> <p><b>www.editoraveracruz.gob.mx</b></p>	<p><b>gacetaoveracruz@gmail.com</b></p>
--	---