

# **REGLAMENTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ACUÑA, COAHUILA DE ZARAGOZA**

## **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I OBJETO Y ALCANCE**

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social para salvaguardar vidas y bienes, y tiene por objeto regular las acciones relativas a la seguridad estructural, prevención de incendios, higiene, utilización de la vía pública, clasificación de las edificaciones en su género, tipo y magnitud; así como las limitaciones y modalidades que deban imponerse al uso de las edificaciones de propiedad pública o privada, así como acciones preventivas tendientes a disminuir los efectos en asentamientos humanos y vialidades.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición, destino del uso del suelo, el funcionamiento de las edificaciones en las ciudades, poblaciones y comunidades, así como las demás acciones urbanísticas del Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 2.** Este Reglamento es de aplicación general en el Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza quedando sujetas a sus disposiciones todas las personas físicas o morales, públicas o privadas que realicen cualquier tipo de proyecto, construcción, desarrollo, servicio y uso de la vía pública.

**Artículo 3.** Para el eficaz cumplimiento del presente Reglamento se deberán observar las demás disposiciones municipales vigentes.

**Artículo 4.** En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila y en su defecto el Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 5.** El presente Reglamento fija las reglas y normas a que deben sujetarse todos los proyectos de desarrollo urbano o construcción; establece los procedimientos administrativos para la expedición de las respectivas constancias, certificaciones, autorizaciones, licencias y registros municipales en esta materia; prevé la aprobación de planos y proyectos, la supervisión por parte del propietario, así como la supervisión e inspección por parte de la autoridad municipal.

**Artículo 6.** En la construcción, modificación, adecuación, adquisición, remodelación, conservación, mantenimiento y uso de edificios públicos, plazas, parques o cualquier otro bien inmueble de carácter público, queda estrictamente prohibido utilizar colores asociados directa o indirectamente a cualquier partido político o administración pública municipal.

**Artículo 7.** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. Acción urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos en la entidad;
- II. Adaptación: Las obras para adecuar un espacio a un nuevo uso del suelo.
- III. Alineamiento oficial: La traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública, actual o futura, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados.
- IV. Ampliación: La acción o efecto de agrandar cualquier construcción.
- V. Área de donación: Es la superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito a favor del Municipio para destinarse a fines públicos como áreas verdes y equipamiento urbano, que será inalienable, imprescriptible e inembargable.
- VI. Área urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- VII. Área urbanizada: Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.
- VIII. Área verde: Espacio predominantemente ocupado con árboles, arbustos o plantas cuyo uso puede destinarse, entre otros, al esparcimiento, recreación, funciones ecológicas, ornamentación, recuperación y rehabilitación del entorno.
- IX. Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- X. Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.
- XI. Ayuntamiento: el Ayuntamiento del Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza.
- XII. Banqueta: parte de una vía pública destinada al tránsito peatonal.
- XIII. Barrio: Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.
- XIV. Bitácora Electrónica: libro foliado y encuadernado o documento electrónico que contiene el registro de los datos de la obra y los nombres y firmas de quienes intervienen en ella

y en el que se asientan todas las incidencias de la construcción, tales como procedimientos constructivos, cambios estructurales o de cimentación, supervisión del armado del acero y de las especificaciones del concreto para el colado de losas, entre otros.

- XV. Camellón: banqueta central de una vía pública que divide en dos cuerpos el arroyo de una calle.
- XVI. Cargas vivas: las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter de permanente.
- XVII. Cédula de clave catastral (estatal): Documento emitido por el Instituto Coahuilense de Catastro y la Información Territorial, conteniendo la clave catastral de los lotes que formen parte de los nuevos fraccionamientos, sin el cual no se podrá expedir la licencia de fraccionamiento.
- XVIII. Centros de población: Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión.
- XIX. Centro Histórico (CH): Área que comprende una superficie de 97.2 hectáreas comprendidas en 99 manzanas, enmarcadas por el perímetro de protección contenidas en el Decreto que declara como zona protegida al centro histórico de la Ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza.
- XX. Centro Metropolitano (CM): El espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles con el comercio, oficinas, servicios y el esparcimiento, que den servicio especializado a la población de toda la ciudad.
- XXI. Centro Urbano (CU): Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos; incluido el perímetro denominado Centro Histórico.
- XXII. Centro Vecinal (CV): La zona donde se autoriza el establecimiento del comercio en el ámbito vecinal, servicios y equipamiento básico, público y/o privado, y también puede contar en algunos casos con vivienda.
- XXIII. Centros de Barrio (CB): Concentraciones de determinadas unidades de equipamiento urbano que servirán a un ámbito territorial menor y más cercano a él.
- XXIV. Ciudad: Espacio urbano con alta densidad de población, en la que predomina el comercio, la industria y los servicios.
- XXV. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): La porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable. Se expresará generalmente como un porcentaje.
- XXVI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El porcentaje máximo construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno.

- XXVII. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): El porcentaje máximo de superficie total de construcción, en relación con la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluidos pasillos y terrazas.
- XXVIII. Conjunto urbano: Es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, sujeto al régimen de propiedad, copropiedad, propiedad en condominio, aportaciones o gestiones fiduciarias u otras formas legales de propiedad y tenencia, como una unidad espacial de gestión integral, que no supone la construcción de vías públicas donde se generen predios o propiedades individuales o independientes al conjunto mismo.
- XXIX. Consejo: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.
- XXX. Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales y evitar su deterioro o destrucción.
- XXXI. Construcción: La acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil.
- XXXII. Consolidación: La acción tendiente al mejor aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento o los servicios existentes en una zona determinada de un centro de población, ocupando los espacios y predios baldíos y subutilizados dentro de su área urbanizada.
- XXXIII. Constancia de zonificación: El documento informativo oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, en la cual se hacen constar el o los usos o el destino establecido en el plan o programa de desarrollo urbano a un inmueble determinado.
- XXXIV. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población.
- XXXV. Corredor urbano: El conjunto de predios frente a la vía pública, en los que se permiten usos del suelo predominantemente comerciales o de servicios.
- XXXVI. Crecimiento urbano: La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población.
- XXXVII. Crecimiento: La planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física del centro de la población.
- XXXVIII. Densidad de construcción: El porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada.
- XXXIX. Densidad de población: Número de habitantes por kilómetro cuadrado.
- XL. Determinaciones de usos, destinos y reservas: Actos de derecho público establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Director de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios del Municipio y establecer las zonas donde se

precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

- XLI. Dictamen técnico: Resolución emitida por la Autoridad Municipal.
- XLII. Dirección: La Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Acuña Coahuila.
- XLIII. Director Responsable de Obra: Persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las cuales otorga su responsiva.
- XLIV. Edificaciones Peligrosas: Construcción de cualquier tipo en la que se produce una situación real o potencial de amenaza o daño a la vida, la salud, la propiedad o el medio ambiente, y que puede producirse a corto, medio, o largo plazo, dependiendo de la naturaleza de las causas que crean peligro.
- XLV. Equipamiento Especial: Zona que concentra el equipamiento especializado que puede o no formar parte del área urbana como el caso de las escuelas técnicas, universidades, ferias, exposiciones, hospital de especialidades, entre otros los cuales pudieran formar parte del tejido urbano; o el caso del rastro, relleno sanitario, basurero industrial, que por su naturaleza debe quedar fuera del área urbana.
- XLVI. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles y espacios públicos, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades comunitarias de naturaleza económica, social y cultural, tales como escuelas, hospitales, templos, parques, entre otros.
- XLVII. Espacio público: El territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construido y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines.
- XLVIII. Falla: El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, susceptible de provocar daños irreversibles en ella.
- XLIX. Fraccionamiento: División de un terreno en manzanas y lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- L. Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.
- LI. Guarnición: Cordón cuneta de la vía pública.
- LII. Imagen urbana: El conjunto de elementos naturales y contruidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes.
- LIII. Industria ligera/mediana: Aquélla que no ocupa grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requiere de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo.

- LIV. Industria pesada: Aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares. Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia.
- LV. Instalación: La acción o efecto de colocar un conjunto de aparatos y conducciones de servicios tales como electricidad, agua, drenaje, acondicionamiento de aire, entre otros.
- LVI. Junta de Protección: La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de Acuña.
- LVII. Ley: La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza.
- LVIII. Mancha Urbana: Una aglomeración urbana es la región urbanizada que se extiende sin solución de continuidad a lo largo de varias circunscripciones administrativas; normalmente comprende una ciudad central y pueblos o ciudades satélites a los que esta ha absorbido en su crecimiento.
- LIX. Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente, de un centro de población.
- LX. Microzona: La extensión territorial que tiene características urbanas homogéneas, generalmente constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial.
- LXI. Mobiliario urbano: Todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones.
- LXII. Modificación: La acción de producir cambios en la calidad o el uso (en planta o fachada) de una construcción.
- LXIII. Municipio: El Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza.
- LXIV. Nomenclatura: Los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del Municipio.
- LXV. Obra pública: La construcción, instalación, modificación o conservación, de los bienes inmuebles de dominio público, a cargo de las dependencias o entidades del sector público municipal, estatal o federal, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley.
- LXVI. Perito Corresponsable de Obra: La persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativa a la seguridad estructural, diseño urbano e instalaciones, según sea el caso.

- LXVII. Persona con discapacidad: Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una disminución en sus facultades físicas, mentales o sensoriales que le impide realizar una actividad en forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano.
- LXVIII. Plan Conurbado: El Plan de la Zona Conurbada Noreste de Coahuila.
- LXIX. Plan Director: El Plan Director de Desarrollo Urbano de Acuña.
- LXX. Plan Municipal: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- LXXI. Predio: Propiedad de terreno urbano o rústico.
- LXXII. Propietario: El titular o titulares de los derechos de propiedad sobre un determinado inmueble, asentados en documento público.
- LXXIII. Registro Público: El Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza.
- LXXIV. Reglamento del Estado: El Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza.
- LXXV. Relotificación: La modificación total o parcial del proyecto de lotificación de un fraccionamiento autorizado por el Ayuntamiento.
- LXXVI. Remetimiento: La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.
- LXXVII. Remodelación: Son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del inmueble.
- LXXVIII. Reparación: La acción de rehabilitar parcial o totalmente cualquier construcción.
- LXXIX. Reservas: Las áreas constituidas con predios rústicos del Municipio, que serán utilizadas para su crecimiento.
- LXXX. Restauración: el conjunto de acciones tendientes a reparar un bien cultural o mantener en estado de servicio un sitio o monumento histórico o artístico, conforme a sus características históricas, culturales, constructivas y estéticas.
- LXXXI. Restricción de construcción: La separación que debe existir libre de construcción cerrada entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio.
- LXXXII. Secretaría: La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- LXXXIII. Servidumbre: derecho real, impuesto sobre un inmueble, para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de éste, que deberá dejarse libre de construcción.
- LXXXIV. Subcentro Urbano (SCU): El espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público,

favoreciendo el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos.

- LXXXV. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones.
- LXXXVI. Uso actual: Se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis.
- LXXXVII. Uso de Edificación: El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente, con base en la Ley, el Plan Director, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- LXXXVIII. Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar: El predio donde habitan dos o más familias.
- LXXXIX. Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar: El predio donde habita una sola familia.
- XC. Uso del Suelo Habitacional: El que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.
- XCI. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XCII. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.
- XCIII. Uso o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XCIV. Uso original: Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación.
- XCV. Usos del Suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio.
- XCVI. Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualquier título jurídico.
- XCVII. Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Publicas: El módulo de recepción de trámites para la expedición de constancias, autorizaciones, certificaciones y licencias, relacionadas con el desarrollo urbano y la construcción.
- XCVIII. Vía pública: Aquella superficie de dominio público y de uso común, destinada o que se destine por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de las edificaciones y a la instalación de canalizaciones, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos.



XCIX. Vivienda unifamiliar: Una vivienda por lote.

C. Vivienda multifamiliar: Más de una vivienda por lote sin rebasar el número de viviendas que permitan la densidad, el COS y el CUS.

CI. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan al Municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**Artículo 8.** Glosario de Abreviaturas:

- I. CAS: Coeficiente o porcentaje de absorción del suelo.
- II. COS: Coeficiente o porcentaje de ocupación del suelo.
- III. CUS: Coeficiente de Uso del Suelo.
- IV. m2: Metros cuadrados.

## **CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 9.** Es atribución del Presidente Municipal y de la Dirección así como de las Subdirecciones y Coordinaciones dependientes de la misma, la aplicación y la vigilancia del cumplimiento de este Reglamento.

**Artículo 10.** El Presidente Municipal, tendrá las siguientes facultades:

- I. Sugerir a la Dirección, la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;
- II. Sugerir a las autoridades municipales la expedición y/o adecuación de normas técnicas complementarias al Reglamento y expedir los convenios, acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento;
- III. En coordinación con la Dirección, imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- IV. En coordinación con la Dirección, utilizar la fuerza pública cuando fuera necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y
- V. Las demás que le confiere el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables;

**Artículo 11.** Facultades de la Dirección:

- I. Aplicar las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- II. Elaborar proyectos de Planes y Programas de Desarrollo Urbano conforme a la legislación aplicable;

- III. Regular el crecimiento urbano de acuerdo con el interés público y con sujeción al Plan Municipal, al Plan Director y demás disposiciones legales aplicables;
- IV. Aplicar las normas de ordenación territorial contenidas en el Plan Director;
- V. Otorgar licencias para la ejecución de obras y el uso de edificaciones conforme al Plan Director vigente y a lo dispuesto en este Reglamento y al del Estado, o bien negarlas cuando esto no se cumpla;
- VI. Acreditar, a nivel municipal, la calidad de Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra; mediante la expedición de una credencial, cuya vigencia será de 12 meses, e integrar con los acreditados el padrón colegiado respectivo;
- VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características previamente autorizadas y registradas;
- VIII. Aplicar las medidas que procedan en relación a las edificaciones peligrosas, insalubres o que causen molestias a terceros;
- IX. Ejecutar, con apoyo de otras dependencias y unidades administrativas municipales, con cargo a los propietarios de inmuebles, las obras que hubiera ordenado realizar y que no se hubiesen efectuado dentro del término previamente señalado;
- X. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;
- XI. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;
- XII. Autorizar o negar, la ocupación o funcionamiento de un inmueble;
- XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- XIV. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XV. Fijar los requisitos técnicos y condiciones a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;
- XVI. Procurar la coordinación con las dependencias municipales, estatales y federales involucradas en la ejecución de la infraestructura y el equipamiento urbano;
- XVII. Coadyuvar con las autoridades municipales, estatales y federales, en la aplicación de las disposiciones legales aplicables al desarrollo urbano;
- XVIII. Acreditar, a nivel municipal, la calidad de los Contratistas y Proveedores; mediante la expedición de un Registro, cuya vigencia será de un año calendario, e integrar con los acreditados el Padrón respectivo de Contratistas y Proveedores del Municipio; y

XIX. Las demás que le confiere este Reglamento y las disposiciones legales aplicables

## **TÍTULO SEGUNDO DEL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 12.** Son materias del desarrollo urbano la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como las provisiones, usos, reservas y destinos del suelo urbano.

**Artículo 13.** Es objeto de este Título, establecer las normas conforme a las cuales el Municipio, ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano y otorgará las constancias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación y vocación del mismo.

**Artículo 14.** La administración del desarrollo urbano es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades establecidas por este Reglamento y efectuadas por las autoridades en coordinación con los sectores social y privado del Municipio, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

La demanda de mejores servicios públicos por parte de los habitantes del Municipio, ha precisado controlar y regular el crecimiento de la Ciudad, a fin de que se lleve a cabo en forma ordenada.

**Artículo 15.** Para alcanzar los objetivos en materia de desarrollo urbano, el Municipio se fundamenta en lo establecido en la Ley, en el Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, en el Plan Director, así como en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga en el artículo 115 atribuciones a los Municipios, en todo lo que compete al Desarrollo Urbano.

### **CAPÍTULO II DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA**

**Artículo 16.** El Plan Director es el instrumento jurídico técnico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad. Define, así mismo, las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes.

**Artículo 17.** Corresponde a la Dirección, coadyuvar en la elaboración, revisión y modificación del Plan Director, conforme al procedimiento que señala la ley.

**Artículo 18.** Los certificados de zonificación, las licencias de construcción y cualquier otro tipo de constancia, certificación y autorización que emita la Dirección, quedan sujetos a lo señalado en las normas de ordenación contenidas en el Plan Director.

### **CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN**

**Artículo 19.** El Plan Director establece, en su estrategia general, la organización de sus unidades territoriales y las define conforme a la diversidad de las funciones que alojan a través de la zonificación respectiva.

**Artículo 20.** La zonificación general dentro del ámbito regional se ha clasificado, de acuerdo con sus características actuales, en:

- I. Área Urbana Actual: La actualmente ocupada por la infraestructura, equipamientos, construcciones o instalaciones de un centro de población; o que se determine para fundación del mismo;
- II. Área de Crecimiento: Las áreas que se reserven para el crecimiento de un centro de población; y
- III. Área de Conservación o Preservación Ecológica: Es aquella constituida por los elementos naturales que comprenden los condicionantes ecológicos del centro de población.

**Artículo 21.** La estructura actual de la Ciudad, define las áreas tradicionales de concentración, tales como: Centro Histórico, Centro Urbano, Subcentro Urbano, Corredor Urbano Habitacional/Comercial/Servicios, Corredor Urbano Habitacional / Servicio y Comercio, Corredor Urbano Servicios/Comercio y Corredor Industria Ligera/Servicios y Comercio.

- I. Los centros de actividad, son las zonas donde se concentra la actividad comercial o de servicios.
- II. Los corredores urbanos, son las avenidas que estructuran el centro de población en los que por ser áreas de paso y alto flujo vehicular, dan vocación comercial y de servicios a los lotes colindantes a estos destinos.
- III. La zona industrial, es aquella área geográfica prevista para usos industriales.
- IV. Las zonas habitacionales, son las áreas que se prevén para este uso en las áreas de crecimiento, ya sea en forma inmediata o en el largo plazo.
- V. La zona de desarrollo estratégico es la que por sus propias características constituye una reserva potencial para el desarrollo de grandes proyectos estratégicos en base al Plan Director.
- VI. Las zonas de conservación ecológica,
- VII. Las zonas de desarrollo controlado y de uso especial,

**Artículo 22.** El Plan Director plantea, en el nivel estratégico, los usos y la zonificación que enseguida se detalla:

A) Áreas tradicionales de concentración:

- I. CH: Centro Histórico
- II. CU: Centro Urbano

- III. SCU: Subcentro Urbano
- IV. CU-1: Corredor Urbano Habitacional/Comercio/Servicios
- V. CU-2: Corredor Urbano Servicios/Comercio
- VI. CU-3: Corredor Urbano Servicios/Comercio/Logística
- VII. CU-4: Corredor Urbano Industrial/Comercio
- VIII. ZI: Zona Industrial
- IX. E: Equipamiento Urbano
- X. AV: Área Verde y Deportivas

B) El uso habitacional que se clasifica en:

- I. H1: Densidad baja
- II. H2: Densidad media baja
- III. H3: Densidad media
- IV. H4: Densidad media alta
- V. H5: Densidad alta
- VI. Poblado Ejidal
- VII. Quinta Campestre.

C) Asimismo, define el uso industrial con su clasificación en:

- I. Industria Pesada
- II. Industria Ligera/Mediana
- III. Agroindustria
- IV. Industria Extractiva.

D) Las zonas de conservación ecológica, a su vez, se clasifican en:

- I. De Conservación;
- II. Agrícola/Pecuaria;
- III. De interés paisajístico
- IV. De escurrimientos; y
- V. De veda de agua potable.

E) Las zonas de desarrollo controlado y de uso especial incluyen:

- I. La Zona Militar;
- II. Instituciones educativas de nivel medio y superior;
- III. Campos de tiro; y
- IV. Parques Industriales.

La zonificación secundaria dispone los elementos relativos a la calidad de vivienda, densidad ocupacional, régimen de propiedad, reserva territorial, tendencias de crecimiento poblacional, clasificación y ubicación de la industria actual, con sus respectivas restricciones, y la estructura vial actual y propuesta para el pleno funcionamiento de la ciudad.

**Artículo 23.** Con base en los elementos mencionados en el artículo anterior, corresponderá a la Dirección, dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta las normas del presente Reglamento y disposiciones sobre la materia.

**Artículo 24.** Las normas de ordenación particulares se sujetarán a lo que establece el Plan Director.

#### **CAPÍTULO IV USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**Artículo 25.** La autorización de los usos dentro de una zona, se dará en función de la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, obedeciendo al impacto que dicho uso pueda ejercer sobre aspectos como la capacidad de la vialidad en el área inmediata al desarrollo propuesto, la capacidad de las redes de agua potable y alcantarillado, la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la compatibilidad con los usos existentes en los alrededores del lugar.

Para cada zona se indican aquellos usos que en ella se encuentran prohibidos por ser incompatibles con la aptitud de la zona y contrarios a los objetivos y políticas del Plan Director.

**Artículo 26.** El coeficiente o porcentaje de ocupación del suelo (COS) máximo permitido en las áreas urbanas según el uso habitacional, se muestra en la siguiente tabla:

**TABLA A**

| CLAVE | HABITACIONAL           | DENSIDAD<br>VIV./HA1 |               | SUPERFICIE<br>DE<br>TERRENO | NORMATIVIDAD |     |              |
|-------|------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-----|--------------|
|       |                        | NETA 2               | VECINA<br>L 3 |                             | CUS          | COS | NIVELES<br>4 |
| HC    | CAMPESTRE              | 10                   | 5             | 1000                        | 0.4          | 0.4 | 1-2          |
| H1    | DENSIDAD BAJA          | 20                   | 10            | 500                         | 0.8          | 0.6 | 1-2          |
| H2    | DENSIDAD MEDIA<br>BAJA | 33-29                | 19-17         | 350                         | 0.9-<br>1.2  | 0.7 | 1-2          |
| H3    | DENSIDAD MEDIA         | 66-50                | 37-29         | 200                         | 1.0-<br>1.3  | 0.7 | 2-3          |
| H4    | DENSIDAD MEDIA<br>ALTA | 166-104              | 80-50         | 150                         | 1.1-<br>1.6  | 0.8 | 2-3          |
| H5    | DENSIDAD ALTA          | 176-110              | 88-55         | 112.50                      | 1.2-1.6      | 0.8 | 2-3          |

**Artículo 27.** El Coeficiente o porcentaje de Absorción del Suelo (CAS) mínimo será del 10 % en lotes de hasta 200 m2 y del 15 % en lotes mayores a 200 m2 y hasta 500 m2, o el indicado en la autorización de uso del suelo si este fuese mayor.

En predios con uso comercial y/o de servicios con características de absorción adecuadas, podrán utilizarse pozos de absorción o sistemas de infiltración diseñados por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Dirección y en todos los casos se deberá contar con un mínimo del 15 % del área total del terreno para jardines y/o arborización.

**Artículo 28.** El Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) máximo permitido, sin considerar las áreas de estacionamiento, será el que aplique de conformidad con la tabla A incluida en el artículo 26.

**Artículo 29.** Se podrá transferir el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que estén dentro del área del Plan Director, siempre que en esa área

ya se cuente con las obras de infraestructura vial y servicios y en cada predio se haya definido el uso del suelo comercial y/o de servicios y el CUS específico.

Se podrá transferir como máximo un 30 % del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado. Y el propietario es responsable de inscribir el documento que autorice la transferencia del CUS, en el Registro Público. Se llevará un registro de estas operaciones en la Dirección y el proyecto de edificación se ajustará al nuevo CUS y disposiciones de este Reglamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS CRITERIOS Y REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CONSTANCIAS DE USO O DESTINO DEL SUELO**

**Artículo 30.** La Constancia de Uso del Suelo es independiente y condiciona la expedición de los permisos y licencias que se deriven de este Reglamento.

**Artículo 31.** La Constancia de Uso del Suelo se tramitará ante la Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano o la unidad administrativa municipal encargada para tal efecto.

**Artículo 32.** La Dirección otorgará la Constancia de Uso de Suelo a solicitud del interesado, misma que será expedida con el estricto apego a lo establecido en el Plan Director.

En ningún caso podrá otorgarse constancias de uso de suelo para casinos y/o centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, cabarets y centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se dismantelen y comercializan vehículos o autopartes cuya procedencia no pueda ser acreditada legalmente, así como su legal estancia dentro del Municipio en el supuesto de ser de procedencia extranjera.

**Artículo 33.** La Constancia de Uso del Suelo tendrá una vigencia de un año calendario, salvo que exista alguna modificación al Plan Director vigente, que exista otro ordenamiento legal que regule su vigencia, se cambie el giro para la cual fuera solicitada o en su defecto si la licencia de construcción o la apertura del nuevo negocio no se obtiene, en estos supuestos será necesario obtener una nueva Constancia de Uso del Suelo.

**Artículo 34.** Para giros especiales como gasolineras, gaseras, bares o similares, moteles, hoteles, uso de explosivos y otros tipos clasificados como construcción tipo 3 y 4 que la Dirección considere, deberán ser analizados y dictaminados por el Consejo.

**Artículo 35.** Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, el funcionamiento estructural o el uso del suelo del proyecto aprobado. Los propietarios o poseedores de los predios o construcciones, no podrán modificar el uso de su predio o construcción, si no obtienen previamente la Constancia de Uso del Suelo ante la Dirección, previo dictamen del Consejo.

**Artículo 36.** Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para un uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la constancia de cambio de uso, la Dirección ordenará con base a dictamen técnico lo siguiente:

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

**Artículo 37.** Para que a un predio o construcción se le pueda dar un uso específico, el solicitante tramitará ante la Dirección la Constancia de Uso del Suelo respectiva, presentando el formato de Solicitud Única de Trámite ante la Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.

Para expedir la constancia de uso de suelo el interesado presentará los siguientes documentos a la Dirección:

- I. Solicitud múltiple proporcionada en la Ventanilla Única.
- II. Copia de la escritura de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público o del contrato de compraventa, o bien, documentación que acredite la posesión, certificada por notario público. Dicha certificación no deberá tener una antigüedad mayor de 30 días desde su fecha de expedición.
- III. Copia simple de los comprobantes del año en curso que acrediten estar al corriente en el pago de todas las contribuciones municipales a su cargo, incluyendo entre otras, el impuesto predial de todos sus bienes inmuebles y los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- IV. Si el solicitante no es el propietario cuando se trata de una persona moral, deberá presentar carta poder notariada y copia del acta constitutiva de la sociedad.
- V. Croquis de localización precisa del predio, indicando distancia a vialidades existentes, así como los accesos al predio.
- VI. Afectaciones de arroyos, gasoductos, líneas de transmisión de CFE, ferrocarriles, teléfonos, caminos, carreteras, etc.

En los casos en que se solicite el cambio de uso de suelo, además de cumplir con los requisitos previstos en las fracciones anteriores, la solicitud deberá acompañarse de la anuencia de los vecinos

**Artículo 38.** La presentación de la constancia de uso de suelo, será indispensable para iniciar el trámite de las licencias de construcción correspondiente y de funcionamiento que expide la Dirección.

**Artículo 39.** Las constancias de uso del suelo no constituyen apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

**Artículo 40.** Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los infractores.



La autoridad competente requerirá en todo caso, a la persona que se ubique en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior para que se ajuste a lo dispuesto en el mismo; en caso de no hacerlo en el plazo que será previamente fijado, se procederá en los términos de este artículo.

**Artículo 41.** Es obligación del interesado acudir a recibir la Constancia de Uso del Suelo correspondiente en los tiempos que para tal efecto se determine.

**Artículo 42.** Para la aprobación de usos de suelo condicionados deberá observarse la normatividad correspondiente establecida en el Plan Director, además se deberán considerar las siguientes restricciones:

- I. Queda prohibida la instalación de pensiones para unidades tipo plataforma, cajas y remolques que prestan el servicio de transporte de carga en general, dentro de los límites de la mancha urbana definida en el Plan Director, debiendo instalarse fuera del perímetro de la misma por lo menos a una distancia de 1,000 metros.
- II. La instalación de pulgas, tianguis y mercados populares quedará sujeta a lo establecido en el Reglamento de mercados municipales y uso de la vía y espacios públicos en actividades de comercio para el Municipio de Acuña Coahuila.
- III. Queda prohibida la instalación deshuesaderos de automóviles y venta de chatarra dentro de los límites de la mancha urbana definida en el Plan Director, debiendo instalarse fuera del perímetro de esta por lo menos a una distancia de 1,000 metros.

**Artículo 43.** Todas las instituciones y dependencias municipales, estatales y federales, que posean o pretendan adquirir predios con o sin construcción dentro del Municipio, deberán solicitar y coordinarse con la Dirección para obtener las constancias de uso y destino del suelo, previo dictamen del Consejo.

## **CAPÍTULO VI DEL ESTABLECIMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES CON GIROS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS**

**Artículo 44.** La Dirección, tendrá la atribución de expedir las licencias de funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en el Municipio, salvo aquéllas que su expedición sea competencia de otras autoridades.

**Artículo 45.** Para el funcionamiento de los establecimientos descritos en el artículo anterior, se requiere de la autorización de ocupación que expide la Dirección, previa inspección física, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de ubicación, construcción, operación y uso que exige este Reglamento y demás ordenamientos aplicables para cada tipo de establecimiento.

## **CAPÍTULO VII DE LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS**

**Artículo 46.** El proceso de análisis y revisión de las solicitudes de autorización de fusión y subdivisión de predios tendrá por objeto:

- I. Vigilar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Regular la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de la ciudad;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo;
- IV. Garantizar la dotación de la infraestructura y el equipamiento, así como la prestación de servicios, en las diversas zonas de la ciudad;
- V. Promover y vigilar la estricta aplicación de las normas y los planes vigentes en materia de desarrollo urbano;
- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad; y
- VII. Vigilar que los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por la ley, este Reglamento, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 47.** Las fusiones y subdivisiones de predios que se pretendan realizar, deberán ser autorizadas previamente por la Dirección, siempre que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- I. Se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro del Municipio;
- II. Se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes; y
- III. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 48.** Las fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse cuando se satisfaga, además de los requisitos aplicables establecidos por este Reglamento, aquellos previstos por las normas agrarias.

**Artículo 49.** La autorización de subdivisiones de terrenos cuya superficie sea inferior a 10,000 m<sup>2</sup> únicamente procederá cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Las fracciones resultantes de la subdivisión cuenten como mínimo con las medidas y superficies del lote tipo según la ubicación del predio conforme al Plan Director, salvo el caso en el que se efectué una fusión.
- II. Las fracciones resultantes de la subdivisión cuenten con acceso directo a una vía pública o a una servidumbre de paso con sección mínima de nueve metros de ancho, considerada ésta dentro del predio a subdividir;
- III. Cuando alguno de los lotes subdivididos no tenga acceso directo a una vía pública existente, la aprobación de la subdivisión se dará solamente mediante la apertura de una servidumbre de paso, la que no podrá tener un ancho menor de nueve metros;
- IV. La subdivisión no debe requerir del trazo de una o más vías públicas, en caso contrario se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales;

- V. En los centros de las ciudades o localidades del Estado, el Ayuntamiento establecerá los requisitos y definirá los frentes de lote, procurando guardar la armonía y la imagen urbana de los centros de población; y
- VI. No se afecten las zonas y monumentos del patrimonio cultural.

**Artículo 50.** En ningún caso se autorizará la subdivisión de terrenos que no cumplan con las medidas mínimas de acuerdo con el uso habitacional del área en el que se ubiquen.

**Artículo 51.** Se autorizarán las subdivisiones de predios iguales o mayores de 10,000 m<sup>2</sup> siempre y cuando se actualice cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Cuando el predio a subdividir sea afectado por el trazo de una o más vías públicas existentes y/o previstas en el Plan Director. En caso de pretender subdividir las fracciones resultantes, deberá sujetarse a lo que establece el presente Reglamento según la superficie de la fracción;
- II. Cuando la fracción a subdividir sea destinada a equipamiento urbano;
- III. Cuando las áreas a subdividir den como resultado fracciones iguales o superiores a los 10,000 metros cuadrados y no se pretenda realizar un fraccionamiento; y
- IV. Cuando las fracciones del predio a subdividir se deriven de una sentencia judicial ejecutoriada, dictada dentro de un juicio sucesorio testamentario o intestamentario.

**Artículo 52.** La Dirección, podrá autorizar subdivisiones de predios que se encuentren totalmente construidos y que no cumplan con las medidas y superficies del lote tipo según la ubicación del predio, conforme al Plan Director, siempre y cuando el propietario acredite que el predio se ha encontrado habitado como mínimo tres años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud de subdivisión.

Para efectos de acreditar el plazo señalado en el párrafo anterior se deberá de exhibir cualquier contrato para la prestación de servicios públicos celebrado con las dependencias respectivas.

**Artículo 53.** El Ayuntamiento podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas, o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población, previo dictamen del Consejo, siempre y cuando en este último caso, se cumplan las disposiciones que prevé este Reglamento.

En el caso que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento remitirá una copia de la autorización de subdivisión a la Dirección.

**Artículo 54.** Cuando con motivo de obras de urbanización ejecutadas o autorizadas por el Municipio, tales como apertura de calles, avenidas, creación de plazas o parques, se divida un inmueble en dos o más fracciones, se entenderá por este simple hecho que el mismo ha quedado subdividido.

**Artículo 55.** Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 56.** Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, tramitará ante la Dirección la autorización respectiva, presentando el formato

de Solicitud Única de Trámite ante la Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Desarrollo Urbano, proporcionando los documentos siguientes:

- I. Datos personales del solicitante;
- II. Datos de las áreas o predios;
- III. Constancia de propiedad;
- IV. Certificado de no adeudo del impuesto predial que acredite estar al corriente en el pago de dicho impuesto respecto de todos sus bienes inmuebles y en su caso, de obras por cooperación;
- V. Certificado de no adeudo de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado expedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Acuña (SIMAS).
- VI. Croquis del terreno o de los terrenos con acotaciones en centímetros y señalando la orientación de los mismos;
- VII. Croquis de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;
- VIII. Constancia de alineamiento y de uso del suelo;
- IX. Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles;
- X. Características de la urbanización del terreno o terrenos;
- XI. Cuando el inmueble haya sido objeto de una parcelación, subdivisión o relotificación anterior, deberá presentarse copia del plano o permiso antecedente;
- XII. Copia simple de la carta de factibilidad del agua potable y alcantarillado otorgada por la dependencia correspondiente. En el caso de ya existir el servicio presentar copia del recibo correspondiente, sólo en caso de subdivisión; y
- XIII. Ocho copias del proyecto de subdivisión o fusión firmado o sellado por el propietario o su apoderado, indicando el número de lotes a subdividir o fusionar con las medidas de cada uno, así como su ubicación precisa con distancia a vialidades existentes.

**Artículo 57.** Cuando la Dirección lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

**Artículo 58.** La Dirección, negará la autorización de fusiones y subdivisiones de áreas o predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no cuenten con una adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos o que no se encuentren dentro del programa de crecimiento del Plan Director de Desarrollo Urbano, vigente.

**Artículo 59.** La fusión y la subdivisión de predios no podrán realizarse cuando obstruya o impida una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

**Artículo 60.** La Dirección, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de fusiones o subdivisiones, cuando éstas, a su vez, hayan sido previamente autorizadas.

## **CAPÍTULO VIII DE LAS NORMAS Y RESTRICCIONES**

**Artículo 61.** Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que quienes pretendan otorgarlos cuenten con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes deban expedir previamente a la celebración de los mismos, respecto de las áreas o predios objeto de ellos, establecidos en el apartado de Usos y Destinos del Suelo del Plan Director, incluyendo subdivisiones, en otros trámites.

Conforme a este Reglamento, el texto correspondiente a dichas constancias, autorizaciones, permisos o licencias deberá insertarse en los instrumentos públicos respectivos.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público, ni en el Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial o la Dirección de Catastro Municipal, si el documento no se ajusta a lo dispuesto en la legislación, planes, programas y declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y destinos en materia de desarrollo urbano, y cuenta con las autorizaciones, permisos o licencias correspondientes, salvo disposición expresa en contrario de la ley.

**Artículo 62.** Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

**Artículo 63.** La Dirección, establecerá las restricciones necesarias para toda construcción o uso de los predios, conforme a la normatividad aplicable, ya sea en forma general o en zonas determinadas, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los mismos.

**Artículo 64.** Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en ellas se regirán las limitaciones de altura de las construcciones que fije la Dirección y el Plan Director.

**Artículo 65.** La Dirección, determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse obras con la autorización previa y especial de la Dirección.

Con la finalidad de salvaguardar los servicios e instalaciones antes citados, la Dirección determinará en la licencia correspondiente, las obras de protección que sea necesario ejecutar. La reparación de los daños, que en su caso se ocasionen en esas zonas, correrá a cuenta de las personas físicas y morales a quien se otorgue la autorización.

## **TÍTULO TERCERO**

## DE LAS CONSTRUCCIONES

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 66.** El propietario o en su caso el Director Responsable de Obra, conforme a los lineamientos marcados por el presente Reglamento, serán responsables de vigilar que se lleve a efecto la debida construcción de la edificación de acuerdo a lo autorizado por la Dirección, así como el control de la calidad en la ejecución de los trabajos y su durabilidad, y de los materiales, concretos y morteros que se utilicen, asegurándose de aplicar las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros, todo ello en los términos establecidos en el presente Reglamento y en otras disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando el propietario de la obra haya contratado a un Director Responsable de Obra, será éste quien asuma la responsabilidad técnica de la misma; liberando con ello al propietario de las posibles fallas que puedan presentarse durante el proceso constructivo y en la edificación terminada. El Director Responsable de Obra tendrá la obligación de dar el aviso de inicio, así como el de terminación de la obra.

Deberá existir un contrato formal para definir las condiciones laborales y responsabilidades de ambos, del cual será requisito turnar copia a la Dirección e integrarse al expediente del proyecto.

**Artículo 67.** Durante la ejecución de cualquier construcción el Director Responsable de Obra o el Maestro Albañil de la misma, si esta no requiere Director Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

**Artículo 68.** En toda obra deberán existir sanitarios o letrinas para uso de los trabajadores de manera temporal donde no se cuente con instalaciones de este tipo, a costo del propietario, y será responsabilidad del Director Responsable de Obra y del propietario el cumplimiento de esta disposición.

**Artículo 69.** Los planos autorizados y una copia de la Licencia de Construcción, deberán ser conservados en la propia obra durante su ejecución, y estar a disposición de los inspectores de la Dirección.

**Artículo 70.** El Director Responsable de Obra está obligado a mantener en la obra la Bitácora respectiva y tenerla a disposición de los inspectores de la Dirección. El Director Responsable de Obra, responderá de la veracidad de las anotaciones que se hicieren en la mencionada Bitácora. En los casos de obra pública federal o estatal se podrá hacer uso de bitácora electrónica con archivos QR.

**Artículo 71.** Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse los procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados por la Dirección. El Director Responsable de Obra, deberá vigilar que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento, particularmente en los que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales.

- II. Tolerancia en las dimensiones de los elementos estructurales, tales como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesor de recubrimientos.
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.
- IV. Cargas muertas en la estructura, tales como el peso volumétrico propio y el provocado por la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.
- V. Cargas vivas de acuerdo a este Reglamento y al del Estado.

**Artículo 72.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa durante más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas, y a clausurar los vanos, a fin de impedir el acceso a la construcción.

En caso de no dar cumplimiento a lo estipulado en el párrafo anterior, la Dirección procederá a aplicar las sanciones correspondientes, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 73.** Cuando sea interrumpida una excavación durante un período mayor de dos semanas, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar que se presente un deslizamiento o fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado, que puedan dañar las construcciones de los predios colindantes o las instalaciones de la vía pública. Se deberán tomar también las precauciones necesarias para impedir el acceso de personas ajenas al sitio de la excavación, incluida la instalación de señalamientos adecuados, para prevenir accidentes.

**Artículo 74.** Para la instalación de depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas o instalaciones que causen vibraciones, ruido o calor, y que puedan ser peligrosos o nocivos a la salud o la seguridad, se deberán realizar las acciones y obras de resguardo necesarias, según lo determinen las Autoridades competentes en la materia.

**Artículo 75.** Podrán utilizarse procedimientos nuevos de construcción previa autorización de la Dirección para lo cual el Director Responsable de Obra, deberá presentar una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexar en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas. La Dirección podrá exigir la construcción de modelos, para probar el procedimiento bajo las condiciones que juzgue técnicamente necesarias.

**Artículo 76.-** Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ni causar molestias a terceros.

**Artículo 77.** No se podrán abrir vanos ni apoyar construcción o estructura alguna en aquellos muros de propiedad que limiten con predios colindantes.

Tampoco se podrán construir balcones u otros voladizos semejantes, sobre las propiedades colindantes, ni prolongarse más allá del límite que separe los predios.

**Artículo 78.** Nadie puede construir junto a una pared ajena o de copropiedad, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, talleres, ni instalar depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas en este Reglamento sin construir, las obras de resguardo necesarias.

Tampoco se podrán abrir vanos, que el propietario del predio contiguo a la pared en que estuviere, construya pared contigua al vano, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque cubra dichos vanos, ni se podrán tener ventanas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separe los predios, ni se tendrán vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 1.00 metro de distancia desde la línea de separación de las dos propiedades.

## **CAPÍTULO II LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 79.** Toda obra de construcción, restauración, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones requerirá de licencia previamente expedida por la Dirección, de conformidad con este Reglamento, la Ley, las normas técnicas para la construcción en el Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto serán las que determinen las normas técnicas y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 80.** Licencia de construcción, es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios legales construir, ampliar, modificar, reparar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiera en sus predios. Las licencias de construcción, se otorgarán o negarán, por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de seis días hábiles para construcciones tipo 1 y 2; y de treinta días hábiles para construcciones tipo 3 y 4 contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud.

Tratándose de ampliaciones de construcción de vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados, se deberá expedir la licencia correspondiente, bajo la responsabilidad del propietario, en un plazo máximo de dos días hábiles, debiendo darse cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Este documento será indispensable para el inicio de la construcción de cualquier obra.

En ningún caso se expedirán licencias de construcción a casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado.

**Artículo 81.** En las construcciones destinadas a comercio, servicios, salud, educación, cultura, recreación, deportes y en general los equipamientos públicos y privados, así como en las banquetas en las vías públicas, deberán dejarse rampas para la circulación peatonal de personas con discapacidad, así como lugares especiales en los estacionamientos, conforme a las disposiciones que rigen en esta materia en el Estado.

**Artículo 82.** Las edificaciones, de acuerdo con su uso, deberán contar con espacios suficientes para el estacionamiento de vehículos, conforme lo disponga este Reglamento y demás disposiciones aplicables.



**Artículo 83.** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción. Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un Director Responsable de Obra y cumpla con los demás requisitos señalados en las Disposiciones relativas de este Reglamento. La responsiva de un Director Responsable de Obra, no se exigirá en los casos a que se refiere el artículo 494 de este Reglamento.

**Artículo 84.** La solicitud de licencia de construcción, deberá acompañarse de los documentos que enseguida se detallan para cada uno de los siguientes supuestos:

I.- Cuando se trate de una obra nueva:

- a) Original y copia de la solicitud tipo, presentada ante la Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente;
- b) Documentos que comprueben fehacientemente la propiedad del inmueble, copia simple de escritura pública y copia simple de los comprobantes del año en curso que acrediten estar al corriente en el pago de todas las contribuciones municipales a su cargo, incluyendo entre otras, el impuesto predial de todos sus bienes inmuebles y los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado. para edificaciones de tipo 1, 2, 3 y 4.
- c) Constancia actualizada de uso del suelo.
- d) Acreditación del Director Responsable de Obra y del Perito Corresponsable de Obra, según sea el caso, para edificaciones de tipo 2, 3 y 4;
- e) Dictamen de impacto ambiental, otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente para edificaciones de tipo 3 y 4;
- f) En el caso de gasolineras y gaseras, aprobación del proyecto ejecutivo por parte de la Secretaría de Energía, Dirección de Protección Civil del Estado y de vecinos en posibilidad de riesgo.
- g) Factibilidad de servicios de: agua potable, alcantarillado y electrificación para construcciones tipo 3 y 4.
- h) Dictamen de la Dirección para el caso de construcciones que se ubiquen dentro del Centro Histórico.
- i) Ocho copias del plano del proyecto arquitectónico de la obra (planta de conjunto), firmados por el Director Responsable de Obra a escala y debidamente acotado con especificaciones y acabados a utilizar. para edificaciones de tipo 3 y 4, que incluya los siguientes documentos.
  - 1. Levantamiento topográfico indicando árboles y construcciones actuales;
  - 2. Planta de conjunto con los límites del predio;
  - 3. Planta arquitectónica, indicando el uso de los diferentes locales, circulaciones y estacionamientos;
  - 4. Fachadas (mínimo dos);
  - 5. Cortes de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
- j) Para edificaciones de tipo 3 y 4, se deberá incluir la memoria descriptiva de la obra, la cual contendrá como mínimo, listado de locales construidos, áreas libres de que consta la obra, descripción de los depósitos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos en este ordenamiento, en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación, superficie de ventilación de cada local, resistencia de cada material al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, cálculo y diseño de las

instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y cálculo de instalaciones de gas, incluyendo el isométrico;

k) Para edificaciones 3 y 4, se incluirá una copia del plano estructural que incluya:

1. Descripción completa y detallada de las características de la estructura, incluyendo la cimentación;
2. Cargas vivas;
3. Detalles de conexiones, cambios de nivel y abertura para ductos;
4. Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicarán su diámetro, número, colocación y calidad; cuando vayan a ser soldados, se indicará las características de la soldadura;
5. Memoria de cálculo; y
6. Estudio de mecánica de suelo (cuando así lo solicite la Dirección).

l) Dos copias del plano oficial, para edificaciones tipo 2,

Todos los planos solicitados deberán ser firmados por el propietario y por el Director Responsable de Obra en construcciones tipo 2, 3 y 4.

II. Cuando se trate de ampliación y/o modificación en edificaciones de tipo 3 y 4:

- a) Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial;
- b) Seis tantos del proyecto arquitectónico firmado por el Director Responsable de Obra y el propietario;
- c) Licencia y/o planos autorizados con anterioridad; y
- d) Cumplir con las indicaciones y lineamientos establecidas por la Dirección.

III. Cuando se trate de demolición:

- a) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmado por el Director Responsable de Obra.
- b) Considerar las normas estipuladas en el Capítulo XI del Título Tercero de este Reglamento.

Para los casos de reparación y demolición de edificaciones que se ubiquen dentro de los sitios históricos, o que estén catalogados como elementos de valor del patrimonio cultural del Estado, se requerirá la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

**Artículo 85.** La documentación deberá estar firmada por el Director Responsable de Obra inscrito como tal ante la Dirección. Para los planos arquitectónicos se preferirá la firma de un Perito Arquitecto, así como para el diseño estructural la de un Ingeniero Civil y para las instalaciones especiales de un Ingeniero especializado en dichas instalaciones, debiendo en todo caso existir la de un Director Responsable General que podrá ser cualquiera de los dos primeros.

**Artículo 86.** Todos los proyectos de construcción para obtener la licencia respectiva, deberán adecuarse en lo relativo a uso del suelo, densidad de población, servicios sanitarios, iluminación, ventilación, estacionamiento, circulaciones verticales y horizontales, relación con el contexto, seguridad e higiene según lo establecido por el Reglamento del Estado y el presente.

Quedan además prohibidas las construcciones de tres niveles o más dentro de fraccionamientos residenciales con densidad baja y media baja.

**Artículo 87.** La Dirección no otorgará licencias de construcciones para lotes o fracciones de terrenos, cuyas dimensiones no permitan el desarrollo de obras con los requerimientos de este Reglamento. No se otorgará licencia de construcción para predios provenientes de fraccionamientos nuevos o lotificaciones nuevas, cuya superficie sea menor de 112.50 m<sup>2</sup>. Y su frente tenga menos de 7.50 metros.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y previo estudio justificado, la Dirección podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, siempre que tengan un frente a la vía pública no menor de 7.50 metros.

**Artículo 88.** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de las licencias de construcción específicas para:

- I. Las excavaciones o cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 0.60 metros en este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.
- II. Los tápiales que invadan la acera en una anchura superior a 0.50 metros la ocupación con tápiales en una anchura menor quedará autorizada en la licencia de la obra.
- 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. Con la solicitud de la licencia, se acompañarán la responsiva profesional de un Ingeniero Mecánico Electricista en los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como de dos juegos completos de planos y las especificaciones proporcionadas por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria en la que se detallen los cálculos que hayan sido necesarios; y
- IV. Las modificaciones del proyecto original de cualquier obra. Se deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por cuadruplicado, no se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizadas por el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad, o bien, el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y de servicio para el nuevo uso. Las solicitudes para este tipo de licencias, se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

**Artículo 89.** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expide la Dirección, se determinará en relación con la naturaleza y la magnitud de la obra a ejecutar. La Dirección, tendrá la facultad de fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

- I. Para la construcción de obras con una superficie hasta de 500 m<sup>2</sup> la vigencia máxima será de doce meses; en obras con una superficie hasta de 1,000 m<sup>2</sup> de veinticuatro meses y en obras con una superficie de más de 1,000 m<sup>2</sup> podrá ser de hasta de treinta y seis meses de acuerdo al tipo de proyecto.
- II. En las obras e instalaciones tipo 3 y 4, se fijará el plazo de vigencia de la licencia respectiva, según la magnitud y características particulares de cada caso. Y

- III. Cuando los trabajos autorizados, no se hubieren concluido en el plazo fijado de vigencia, podrá solicitarse la prórroga de la misma, la que deberá hacerse diez días antes del término de ésta. En caso de no haberse solicitado prórroga y la vigencia de la licencia ya hubiere concluido, podrá solicitarse la renovación de la misma.

### **CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 90.** Para efectos de este Reglamento, las construcciones se clasifican según su tipo, género y magnitud, como sigue:

Según su tipo:

- I. Tipo 1 Ligera: construcción que, en caso de falla, es improbable que cause daños de consideración.
- II. Tipo 2 Mediana: construcción que en caso de falla podría causar daños graves, perjudicando a menos de cincuenta personas.
- III. Tipo 3 Grande: construcción que en caso de falla perjudicaría a más de cincuenta personas, o que por sus características requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados para su diseño y construcción.
- IV. Tipo 4 Compleja: construcción que en caso de falla ocasionaría una catástrofe.

#### **CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN GÉNERO, MAGNITUD Y TIPO.**

| <b>GÉNERO</b>            | <b>MAGNITUD</b>   | <b>TIPO</b> |
|--------------------------|---|-------------|
| 1. Habitación:           |   |             |
| 1.1. Unifamiliar:        | - 24 m <sup>2</sup> Mínimo para acciones de mejoramiento de vivienda existente.     | 2           |
|                          | - 33 m <sup>2</sup> Mínimo para vivienda nueva progresiva interés social y popular. | 2           |
|                          | - 45 m <sup>2</sup> Mínimo para vivienda nueva terminada interés social y popular.  | 2           |
|                          | - 60 m <sup>2</sup> Mínimo para vivienda de tipo medio.                             | 2           |
|                          | - 90 m <sup>2</sup> Mínimo para vivienda residencial.                               | 2           |
| 1.2. Multifamiliar:      | -   |             |
|                          | - Hasta 4 niveles.  | 3           |
|                          | - de 5 hasta 10 niveles.  | 4           |
| 2. Servicios             | - Más de 10 niveles.  | 4           |
|                          | -   |             |
|                          |   |             |
| 2.1. Oficinas            |   |             |
| 2.1.1. Oficinas Públicas | - Hasta 30 m <sup>2</sup> .   | 3           |
|                          | - De 30 m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup> .                                   | 3           |

|   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 100 m2 hasta 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>-</li> </ul>   | 4<br>4<br>-           |
| 2.1.2. Oficinas Privadas  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 30 m2 hasta 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 100 m2 hasta 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>-</li> </ul> | 2<br>2<br>3<br>3<br>- |
| 2.2. Comercios  |  |                       |
| 2.2.1. Almacenamiento y Abasto  |  |                       |
| Centrales de abasto o bodegas de productos perecederos; de acopio y transferencia; bodegas de semilla, huevos, lácteos o abarrotes; depósitos de madera, vehículos, maquinaria, rastros, frigoríficos u obradores, silos, tolvas y similares. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 1,000 m2 hasta 5,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 5,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Sin magnitud.</li> </ul>                           | 2<br>3<br>3<br>4      |
| 2.2.2. Tiendas de Productos Básicos   |  |                       |
| Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías; venta de granos, semillas, forrajes, chiles, molinos de nixtamal; artículos en general; farmacias y boticas.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>  | 2<br>3                |
| 2.2.3. Tiendas de Especialidades  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 2,500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 2,501 hasta 5,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 5,000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>   | 2<br>3<br>4           |
| 2.2.4 Tiendas de Autoservicio   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 250 m2 hasta 5,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 5,000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>  | 2<br>3<br>4           |
| 2.2.5. Centros Comerciales y Mercados   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 2500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 2,500 m2 hasta 5,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 5,000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>   | 2<br>3<br>4           |
| 2.2.6. Venta de Materiales y Vehículos  |  |                       |
| Materiales de construcción, eléctricos y sanitarios; ferreterías, vehículos,  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 501 m<sup>2</sup> hasta 5,000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>  | 2<br>3                |

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| maquinaria, refacciones, deshuesaderos y talleres de vehículos o de maquinaria.   | - Más de 5,000 m <sup>2</sup> .  | 4           |
| <b>GÉNERO</b>   | <b>MAGNITUD</b>  | <b>TIPO</b> |
| 2.2.7. Servicios al Público   |  |             |
| Baños públicos, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, talleres de reparación de artículos en general, servicios de limpieza mantenimiento de edificios, y servicios de alquiler de artículos en general. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 100 m<sup>2</sup> hasta 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> | 2<br>2<br>3 |
| 2.3.Salud   |  |             |
| 2.3.1. Hospitales   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 10 camas o consultorios.</li> <li>- Más de 10 camas o consultorios.</li> </ul>  | 3<br>4      |
| 2.3.2.Clínicas y Centros de Salud   |  |             |
| Consultorios, centros de salud, clínicas de urgencia y laboratorios   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 10 camas o consultorios.</li> <li>- Más de 10 camas o consultorios.</li> </ul>  | 3<br>4      |
| 2.3.3. Asistencia Social  |  |             |
| Centros de tratamiento de enfermedades crónicas, de integración, de protección, orfanatorios, casas de cuna y asilos.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>  | 3<br>4      |
| 2.3.4. Asistencia Animal  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>  | 2<br>3      |
| 2.4. Educación y Cultura  |  |             |
| 2.4.1. Educación Elemental  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>  | 3<br>4      |
| 2.4.2. Educación Media  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>  | 3<br>4      |

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| 2.4.3.Educación Superior y Centros de Investigación  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>   | 3<br>4           |
| 2.5.- Centros de Información   |   |                  |
| <b>GÉNERO</b>  | <b>MAGNITUD</b>   | <b>TIPO</b>      |
| Archivos, centros procesadores de información, bibliotecas, hemerotecas y similares  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 500 ml.</li> </ul>  | 3<br>4           |
| 2.6.Instalaciones Religiosas   |   |                  |
| Centros de Culto y Seminarios  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>   | 4<br>4           |
| 2.7. Sitios Históricos   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 2                |
| 2.8. Recreación  |   |                  |
| 2.8.1. Alimentos y Bebidas   |   |                  |
| Cafés, fondas, restaurantes, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y centros nocturnos  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 concurrentes.</li> <li>- Más de 250 concurrentes.</li> </ul>   | 3<br>4           |
| 2.8.2. Entretenimiento   |   |                  |
| Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinetecas, centros de convenciones, teatros al aire libre, ferias, circos, auto cinemas, zoológicos, acuarios, museos, galerías y salas de exposición. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 concurrentes.</li> <li>- Más de 250 concurrentes.</li> <li>- Hasta 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 1,000 m<sup>2</sup></li> </ul> | 3<br>4<br>4<br>4 |
| 2.8.3. RECREACIÓN SOCIAL   |   |                  |
| Centros comunitarios, culturales, clubes campestres, clubes sociales, salones para banquetes fiestas o bailes  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 usuarios.</li> <li>- Más de 250 usuarios.</li> </ul>   | 3<br>4           |
| 2.8.4. Deportes y Recreación   |   |                  |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| Lienzos charros, canchas y centros deportivos, estadios, albercas, plazas de Toros, billares, juegos electrónicos o de mesa, hipódromos, autódromos, pistas de patinaje y equitación, campos de tiro. | - Hasta 250 concurrentes.<br>- De 250 hasta 1,000 concurrentes.<br>- Más de 1,000 concurrentes. | 3<br>4<br>4 |
| <b>GÉNERO</b>   | <b>MAGNITUD</b>   | <b>TIPO</b> |
| 2.9. Alojamiento  |   |             |
| 2.9.1. Hoteles  | - Hasta 100 cuartos.<br>- Más de 100 cuartos.   | 3<br>4      |
| 2.9.2.-Moteles  | - Hasta 100 cuartos.<br>- Más de 100 cuartos.<br>-  | 4<br>4      |
| 2.9.3. Casas de Huéspedes y Albergues   | - Hasta 25 ocupantes.<br>- De 25 hasta 100 ocupantes.<br>- Más de 100 ocupantes.<br>-           | 3<br>4<br>3 |
| 2.10. Seguridad   |   |             |
| 2.10.1. Policía   |   |             |
| Garitas, estaciones, centrales de policía, encierro de vehículos.   | - Hasta 250 ocupantes.<br>- Más de 250 ocupantes.   | 3<br>4      |
| 2.10.2. Bomberos  | - Cualquier Magnitud.   | 2           |
| 2.10.3.Reformatorios y Reclusorios  | - Cualquier Magnitud.   | 4           |
| 2.10.4.- Emergencias  |   |             |
| Puestos de socorro y centrales de ambulancias   | - Cualquier Magnitud.   | 3           |
| 2.10.5.Defensa  |   |             |
| Fuerza aérea, armada y  |   | 3           |



|   |   |             |
|---|---|-------------|
| ejército  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 ocupantes.</li> <li>- Más de 250 ocupantes.</li> </ul>                                 | 4           |
| 2.11.- Servicios Funerarios   |   |             |
| 2.11.1. Cementerios   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 1,000 fosas.</li> <li>- Más de 1,000 fosas.</li> </ul>                                     | 1<br>2      |
| <b>GÉNERO</b>   | <b>MAGNITUD</b>   | <b>TIPO</b> |
| 2.11.2. Crematorios   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 2           |
| 2.11.3. Agencias Funerarias   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 concurrentes.</li> <li>- Más de 250 concurrentes.</li> </ul>                           | 2<br>3      |
| 2.12.Comunicaciones y Transportes   |   |             |
| 2.12.1. Transportes Terrestres, Estaciones y Terminales   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 1,000 m<sup>2</sup> cubiertos.</li> <li>- Más de 1,000 m<sup>2</sup> cubiertos.</li> </ul> | 3<br>4      |
| 2.12.2 .Estacionamientos  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 250 cajones.</li> <li>- Más de 250 cajones.</li> </ul>                                     | 3<br>4      |
| 2.12.3. Transportes Aéreos  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 4           |
| 2.12.4. Comunicaciones  |   |             |
| Agencias y centrales de correos, teléfonos y telégrafos, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 3           |
| 3.Industria   |   |             |
| 3.1. Industria Pesada   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 trabajadores.</li> <li>- Más de 50 trabajadores.</li> </ul>                             | 3<br>4      |

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| 3.2. Industria Mediana                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 trabajadores.</li> <li>- Más de 50 trabajadores.</li> </ul>   | 3<br>4           |
| 3.3. Industria Ligera                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 trabajadores.</li> <li>- Más de 50 trabajadores.</li> </ul>   | 3<br>3           |
| 4. Espacios Abiertos                      |   |                  |
| <b>GÉNERO</b>                             | <b>MAGNITUD</b>   | <b>TIPO</b>      |
| 4.1. Plazas y Explanadas                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 1,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De 1,000 m2 hasta 10,000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Más de 10,000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> | 1<br>1<br>2      |
| 4.2. Parques y Jardines                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 1 HA.</li> <li>- De 1 ha. hasta 5 HA.</li> <li>- De 5 has. hasta 50 HA.</li> <li>- Más de 50 HA.</li> </ul>                | 1<br>1<br>1<br>2 |
| 5.- Infraestructura                       |   |                  |
| 5. 1. Plantas, Estaciones y Subestaciones | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 4                |
| 5.2. Torres, Antenas y Chimeneas          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 8 metros de altura</li> <li>- De 8 metros hasta 30 metros de altura</li> <li>- Más de 30 metros de altura</li> </ul>       | 3<br>3<br>2      |
| 5.3. Depósitos y Almacenes                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier Magnitud.</li> </ul>   | 2                |
| 5.4. Cárcamos y Bombas                    | Cualquier Magnitud.   | 2                |
| 5.5. Basureros                            | Cualquier Magnitud.   | 1                |
| 6. Agricultura y Ganadería                |   |                  |
| 6.1. Forestal                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 trabajadores.</li> <li>- Más de 50 trabajadores.</li> </ul>   | 2<br>2           |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   |   |   |
| 6.2. Agropecuario | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 trabajadores.</li> <li>- Más de 50 trabajadores.</li> </ul> | <div style="text-align: center;">2</div> <div style="text-align: center;">2</div> |

## CAPÍTULO IV

### DE LOS REQUERIMIENTOS PARA USO DE LAS EDIFICACIONES POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD

**Artículo 91.** Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público y privado deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Si cuentan con escaleras en su acceso principal hacia la vía pública, deberán disponer de una rampa para dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas o con aparatos ortopédicos. La superficie de las rampas será antiderrapante y deberá contar con una plataforma horizontal de descanso de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 10.00 metros lineales. Cuando la altura por salvar sea superior a los 2.00 metros, deberá de garantizarse el acceso para personas con discapacidad mediante procesos mecánicos. Cuando una rampa tenga más de 6.00 metros de longitud, deberá contar con un pasamanos de 80 centímetros de altura, para auxilio de personas con prótesis, muletas o cualquier padecimiento crónico.
- II. No podrán ser utilizadas las rampas de servicio, carga y descarga para los fines descritos en la fracción anterior;
- III. Las escaleras exteriores de los edificios de uso público deben contar con una pendiente suave, así como con un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos;
- IV. Las puertas de acceso a los edificios que han de ser utilizadas por personas con discapacidad, deberán tener un claro totalmente libre de 120 centímetros;
- V. Cuando menos uno de cada cinco teléfonos de servicio público que se instalen, debe contar con el teclado y el auricular a no más de 120 centímetros de altura sobre el nivel del piso terminado, para facilitar su uso, tanto a las personas en silla de ruedas, afectados por enanismo, como a los niños. La numeración de cuando menos uno de cada cinco teléfonos deberá ser en tablero braille;
- VI. En las puertas corredizas y de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomienda instalar vidrio inastillable, plástico, acrílico o poli carbonato.
- VII. En todos los edificios públicos con escaleras en su interior, se deberá prever la instalación de elevadores y/o rampas, para los fines descritos en el presente Capítulo, los elevadores deberán contar con un tablero braille;
- VIII. Los elevadores en los edificios públicos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: puertas de 110 centímetros de claro, cubo de 155 centímetros de profundidad por 170 centímetros de ancho. Deben contar con pasamanos; las puertas deben tener bordes sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas;

- IX. Las escaleras interiores de las edificaciones de más de un nivel deben estar bien iluminadas con luz natural o artificial, y contar con descansos a intervalos adecuados, que proporcionen a las personas un lugar seguro; deberán pintarse con colores vivos que contrasten con el resto de los escalones y su superficie será de textura rugosa.
- X. Los descansos deben contar con pasamanos continuos en uno o ambos lados, de no más de 5 centímetros de ancho, para que las personas puedan sujetarse con seguridad; deben prolongarse 45 centímetros más allá del primer y último escalón, para brindar mayor seguridad, y contar con una protuberancia al final de la escalera para indicar dónde termina o inicia la misma;
- XI. Se recomienda instalar vidrio inastillable, plástico, acrílico o policarbonato en las puertas corredizas y de doble abatimiento, con vista a ambos lados;
- XII. Los servicios sanitarios en los edificios de servicio público deberán contar al menos con dos cubículos destinados a dar servicio a personas con discapacidad, y deberán cumplir con las medidas oficiales y con pasamanos y estarán ubicados, preferentemente, contiguos al vestíbulo de entrada;
- XIII. Los lavamanos para personas con discapacidad en los baños públicos deben tener una altura máxima de 80 centímetros, para permitir el acceso fácil desde una silla de ruedas, con los implementos de limpieza y secado al alcance de la mano; así mismo, tener aislados los tubos interiores de agua caliente a fin de evitar quemaduras;
- XIV. En salas de conferencias, auditorios, teatros, cines, templos e iglesias debe reservarse espacio para sillas de ruedas en una zona preferencial, fuera del área de circulación. Así mismo, el acceso al estrado será mediante rampas o ascensores especiales para personas con discapacidad;
- XV. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para facilitar el paso de personas con discapacidad;
- XVI. Las bibliotecas, contarán con áreas para invidentes o débiles visuales, instalando cubículos que permitan hacer uso de grabadoras con audífonos, así como libros en sistema braille, audiolibros o bibliotecas cibernéticas;
- XVII. En supermercados y tiendas departamentales mayores de 1,000 metros cuadrados, se contará con un mínimo de dos unidades móviles individuales que faciliten la libre circulación de las personas con discapacidad, dentro de estos establecimientos;
- XVIII. En las áreas urbanas donde existan alcantarillas de cualquier índole sobre las banquetas, deberá colocarse el señalamiento necesario para evitar tropiezos a las personas; y
- XIX. Los espacios de las instituciones educativas deberán construirse libres de barreras, para con ello permitir el uso adecuado de sus instalaciones por personas con discapacidad física, conforme al documento denominado “Elementos de Apoyo para el Discapacitado Físico,” editado por el Instituto Mexicano del Seguro Social, y a lo dispuesto por este Reglamento.

## **CAPÍTULO V DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 92.** Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

**Artículo 93.** Todo espacio utilizado como estacionamiento deberá estar ordenado, marcado y debidamente bardeado en sus colindancias con predios vecinos, y drenado adecuadamente. Deberán construirse protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles; las columnas y muros que limiten los cajones de estacionamiento, deberán tener una banqueta de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de ancho mínimo. Las columnas deberán estar pintadas con colores que hagan resaltar dicho elemento estructural. El área de circulación de los vehículos deberá estar separada del área peatonal. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15% con un ancho mínimo en recta de 2.50 metros y en curva de 3.50 metros. Los estacionamientos de sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados, y contar con señalización adecuada.

**Artículo 94.** Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros cincuenta centímetros (5.50 metros) por dos metros y setenta centímetros (2.70 metros). Podrá haber un cajón para automóviles compactos por cada cuatro cajones en total, los que medirán cada uno cuando menos cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 metros) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 metros). Cada uno de éstos últimos deberá tener un rótulo visible que diga "SOLO COMPACTOS".

Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 metros) por dos metros y ochenta centímetros (2.80 m). Para personas discapacitadas, las medidas del cajón serán de 5.50 x 3.80 metros. Para estacionamiento de camiones se deberá considerar un cajón de 12.00 x 4.00 metros, los cajones de las Casas Habitación tendrán como mínimo un ancho de 2.50 metros X 5.50 metros.

**Artículo 95.** Para determinar el número de cajones requeridos para cualquier predio o construcción que tenga Usos del Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los Cajones establecidos para cada uno de sus Usos según la tabla siguiente:

### **Tabla de clasificación y mezcla de Usos del Suelo.**

---

| NORMA DE ESTACIONAMIENTO  |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
|---|--|--|-----|-----|--|---------------------------|---------------------|------------------|--|
| USO GENERAL   |  | USO ESPECIFICO   |     |     |  | UNIDAD / USO              | CAJONES / UNIDAD    | UNIDAD DE MEDIDA |  |
| HABITACIONAL  |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 1.1 HABITACIONAL  | UNIFAMILIAR  | UNA VIVIENDA   |     |     |  | HASTA 72 M2 POR VIVI.     | 1 CAJON             | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | DE 73 A 120 M2 POR VIVI.  | 2 CAJONES           | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | DE 121 A 300 M2 POR VIVI. | 3 CAJONES           | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | MAS DE 301 M2 POR VIVI.   | 4 CAJONES           | POR VIVIENDA     |  |
|   | PLURIFAMILIAR  | De 2 A 60 VIVIENDAS DISPUESTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y/O CLAUSTROS        |     |     |  | HASTA 72 M2 POR VIVI.     | 0.7 CAJON           | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | DE 73 A 120 M2 POR VIVI.  | 0.25 CAJONES        | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | DE 121 A 300 M2 POR VIVI. | 1.50 CAJONES        | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  |     |     |  | MAS DE 301 M2 POR VIVI.   | 2.75 CAJONES        | POR VIVIENDA     |  |
|   |  | MAS DE 60 VIVIENDAS DISPUESTAS EN CONDOMINIOS VERTICALES Y/O MULTIFAMILIARES | UIR |     |  | HASTA 72 M2 POR VIVI.     | 0.7 CAJON           | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  | UIR |     |  | DE 73 A 120 M2 POR VIVI.  | 1.50 CAJONES        | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  | UIR |     |  | DE 121 A 300 M2 POR VIVI. | 3 CAJONES           | POR VIVIENDA     |  |
|   |  |  | UIR |     |  | MAS DE 301 M2 POR VIVI.   | 4 CAJONES           | POR VIVIENDA     |  |
| ACTIVIDADES TERCARIAS   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 2.1 OFINAS.   | PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS.  | HASTA 20M2 DE CONSTRUCCIÓN   |     |     | SOLO COMO USO COMPLEMENTARIO HABITACIONAL              | NO REQUIERE               | NO REQUIERE         |                  |  |
|   |  | HASTA 20M2 DE CONSTRUCCIÓN   |     | UCH |  | 1 CAJON/20M2              | DE USO              |                  |  |
|   |  | DE 21M2 A 120M2 DE CONSTR.   |     |     |  | 1 CAJON/60M2              | DE USO              |                  |  |
|   |  | DE 121M2 A 250M2 DE CONSTR.  |     |     |  | 1 CAJON/40M2              | DE USO              |                  |  |
|   |  | MAS DE 251 M2 DE CONSTRUCCION  | UIR |     | 1 CAJON/30M2   | DE USO                    |                     |                  |  |
| 2.2 SERVICIOS FINANCIEROS.  | SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA, CAJAS POPULARES, CASAS DE EMPENO Y CASAS DE CAMBIO.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | 1 CAJON/30M2   | DE ATEN. AL PUBLICO       |                     |                  |  |
| 2.3 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.  | ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES, VINOS Y CALZADO; EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA; PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECADERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, ROSTICERIAS, SALCHICHONERIAS, FARMACIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, VIDRIERAS, TLAPALERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER.   | HASTA 20 M2 POR USO.   |     |     | SOLO COMO USO COMPLEMENTARIO HABITACIONAL              | NO REQUIERE               | NO REQUIERE         |                  |  |
|   |  | HASTA 20 M2 POR USO.   |     | UCH |  | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 21 A 120 M2 POR USO.  |     |     |  | 1 CAJON/40M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 121 A 300 M2 POR USO.   |     |     |  | 1 CAJON/30M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MAS DE 301 M2 POR USO.   | UIR |     | 1 CAJON/20M2   | DE ATEN. AL PUBLICO       |                     |                  |  |
| 2.4 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS  | ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLUMERIA, DECORACION, ARTICULOS ELECTRODOMESTICOS, MUEBLERIAS, PERFUMERIAS, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, BOUTIQUES, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, PRODUCTOS QUIMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ARTE, CIBER CAFES, SEX SHOPS, SPA, ESTABLECIMIENTO DE MEDICINA ALTERNATIVA Y ESPIRITUAL, VIDEO JUEGOS, ALQUILER DE JUEGOS INFANTILES, TIENDAS NATURISTAS, ESCRITORIOS PUBLICOS, PROTESIS, ORTOPEDIA, EQUIPOS DE REHABILITACION, MATERIAL QUIRURGICO, IMPRENTAS, REFACCIONARIAS Y CARPINTERIA | HASTA 20 M2 POR USO.   |     |     | SOLO COMO USO COMPLEMENTARIO HABITACIONAL              | NO REQUIERE               | NO REQUIERE         |                  |  |
|   |  | DE 21 A 120 M2 POR USO.  |     | UCH |  | 1 CAJON/30M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 121 A 300 M2 POR USO.   |     |     |  | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MAS DE 301 M2 POR USO.   | UIR |     |  | 1 CAJON/10M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
| 2.5 COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION   | CASAS DE MATERIALES, TIENDAS DE PISOS, AZULEJOS Y BAÑOS, ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS PREFABRICADOS PARA LA CONSTRUCCION, TIENDAS DE PINTURAS Y/O IMPERMEABILIZANTES.   | HASTA 120 M2 POR USO.  |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/30M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MAS DE 121 M2 POR USO  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 2.6 VENTA Y/O RENTA DE EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION.   | MAQUINARIA PESADA, EQUIPO LIGERO PARA LA CONSTRUCCION, CIMBRA EN GENERAL.  | CUALQUIER SUPERFICIE   | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
| 2.7 COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL. | ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS; LLANTERAS.   | HASTA 120 M2 POR USO.  |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/60M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 121M2 A 250M2 DE CONSTRUCCION   |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/40M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MÁS DE 251M2 DE CONSTRUCCION   | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | HASTA 120 M2 POR USO.  |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/60M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 121M2 A 250M2 DE CONSTRUCCION   |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/40M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MÁS DE 251M2 DE CONSTRUCCION   | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/20M2              | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 2.8 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.   | ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | NO REQUIERE  | NO REQUIERE               |                     |                  |  |
| 2.9 BAÑOS PUBLICOS.   | BAÑOS PUBLICOS.  | CUALQUIER SUP. POR USO.  |     |     |  | 1 CAJON/2 REGA.           | REGADERA            |                  |  |
|   | SANITARIOS PUBLICOS  | CUALQUIER SUP. POR USO.  |     |     |  | NO REQUIERE               | NO REQUIERE         |                  |  |
| 2.10 CENTROS COMERCIALES.   | TIENDAS DE AUTOSERVICIO.   | DE 120 A 500 M2. DE CONSTRUCCION   |     |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/30 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   | TIENDAS DEPARTAMENTALES.   | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/30 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   | CENTROS COMERCIALES.   | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/30 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
| 2.11 MERCADOS.  | MERCADOS.  | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/120 M2            | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   | TIANGUIS.  | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/2 PUESTOS         | PUESTO              |                  |  |
| 2.12 CENTROS DE ABASTO.   | CENTROS DE ACOPIO.   | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/120 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   | CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO.   | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/120 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
| 2.13 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO.  | DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   | DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRONICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MADERA, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECLICABLES.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   | (*) DEPOSITO DE PRODUCTOS PIROTECNICOS, PERTRECHOS Y EXPLOSIVOS:   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   | DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES: GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   | PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SILVICULTURA  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 2.14 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PUBLICO.  | DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | CONSTRUIDOS         |                  |  |
|   | DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRONICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MADERA, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECLICABLES.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | CONSTRUIDOS         |                  |  |
|   | (*) DEPOSITO DE PRODUCTOS PIROTECNICOS, PERTRECHOS Y EXPLOSIVOS:   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | CONSTRUIDOS         |                  |  |
|   | DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES: GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | CONSTRUIDOS         |                  |  |
|   | PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SILVICULTURA  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/150 M2            | CONSTRUIDOS         |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
|   |  |  |     |     |  |                           |                     |                  |  |
| 2.15 COMBUSTIBLES   | DUCTOS E INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO, PROCESAMIENTO O DISTRIBUCION DE COMBUSTIBLES   | CUALQUIER SUPERFICIE.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/120 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
| 2.16 RASTROS.   | RASTROS, FAENACION DE AVES.  | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UIR |     | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 1 CAJON/120 M2            | DE OFICINA          |                  |  |
| 2.17 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS. SOLO DE MODERACION INFANTILES. | CAFETERIAS, NEVERIAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERIAS, REFRESQUERIAS, LONCHERIAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TAQUERIAS, PIZZERIAS, COCINAS ECONOMICAS, OSTIONERIAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES.  | HASTA 20 M2 POR USO.   |     | UCH | SOLO COMO USO COMPLEMENTARIO HABITACIONAL              | NO REQUIERE               | NO REQUIERE         |                  |  |
|   |  | DE 21 A 120 M2 POR USO.  |     |     |  | 1 CAJON/60 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | DE 121 A 250 M2 POR USO.   |     |     |  | 1 CAJON/40 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |
|   |  | MAS DE 251 M2 POR USO.   | UIR |     |  | 1 CAJON/30 M2             | DE ATEN. AL PUBLICO |                  |  |

|      |  |   |  |    |    |  |   |   |
|------|--|---|--|----|----|--|---|---|
| 2.18 | ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION. | CLUBES, SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, OSTIONERIAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL, TODOS DEL TIPO FAMILIAR  | HASTA 120 M2 POR USO.<br>DE 121 A 250 M2 POR USO.  |    |    |  | 1 CAJON/60 M2   | DE ATEN. AL PUBLICO   |
|      |  | CANTINAS, CERVECERIAS, PILLOQUERIAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBES, SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, OSTIONERIAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL, CON PISTA DE BAILE.   | MAS DE 251 M2 POR USO.<br>HASTA 120 M2 POR USO.<br>DE 121 A 250 M2 POR USO.<br>MAS DE 251 M2 POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/30 M2  | DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO  |
| 2.19 | ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)  | TIPO I<br>TIPO II<br>TIPO III   |  |    | UR |  |   | REMITIRSE A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL DOCUMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTEPEC EN EL CAPITULO 7.1. NORMATIVIDAD   |
| 2.20 | GASONERAS  | GASONERA TIPO 1 "PARA SURTIR AL PUBLICO EN GENERAL<br>GASONERA TIPO 2 "PARA SURTIR A UNIDADES DE TRANSPORTE PRIVADO DE PERSONAS FISICAS O MORALES   |  |    | UR |  |   | REMITIRSE A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL DOCUMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTEPEC EN EL CAPITULO 7.1. NORMATIVIDAD   |
| 2.21 | ESTACION DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P. Y GAS NATURAL COMPRESIDO                            | PLANTAS DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE GAS L.P. (GASERAS)  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UR |    | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación.   | 1 CAJON/30 M2   | DE ATEN. AL PUBLICO   |
| 2.22 | CONSULTORIOS Y OFICINAS PRIVADAS   | CONSULTORIOS DENTALES, CONSULTORIOS DE MEDICINA GENERAL SIN ENCAMADOS PSICOLOGICOS, OPTOMETRISTAS.  | HASTA 20 M2 POR USO.<br>DE 21 A 120 M2 POR USO.<br>MAS DE 121 M2 POR USO.  | UR |    | SOLÓ COMO USO COMPLEMENTARIO HABITACIONAL  | NO REQUIERE<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/30 M2   | NO REQUIERE<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO   |
| 2.23 | CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.   | CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANALISIS DENTALES, CLINICOS, OPTICOS, DISPENSARIOS Y CENTROS ANTRABICOS.  | HASTA 120 M2 POR USO.<br>DE 121 A 500 M2 POR USO.<br>MAS DE 501 M2 POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/30 M2   | DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO   |
| 2.23 | HOSPITALES Y SANATORIOS.   | CLINICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL.  | HASTA 400 M2 DE TERRENO<br>MAS DE 401 M2 DE CONSTRUCCION   | UR |    |  | 1 CAJON/ CAMA<br>125 CAJONES/CAMA   | CAMA<br>CAMA  |
| 2.24 | EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA.  | JARDIN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS.   | HASTA 5 AULAS<br>MAS DE 6 AULAS.   | UR |    |  | 1 CAJON/CADA 50 M2<br>1 CAJON/AULA  | OFICINAS<br>AULA  |
| 2.25 | EDUCACION MEDIA BASICA.  | ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLOGICAS, ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS.   | HASTA 6 AULAS<br>MAS DE 7 AULAS  | UR |    |  | 1 CAJON/CADA 50 M2<br>1 CAJON/AULA  | OFICINAS<br>AULA  |
| 2.26 | EDUCACION MEDIA SUPERIOR.  | PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.   | HASTA 6 AULAS<br>MAS DE 7 AULAS  | UR |    |  | 3 CAJONES/AULA<br>4 CAJONES/AULA  | AULA<br>AULA  |
| 2.27 | EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.                                       | ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.   | CUALQUIER SUPERFICIE   | UR |    |  | 5 CAJONES/AULA  | AULA  |
| 2.28 | EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.  | ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES GRUPALES Y ACTIVIDADES ACUATICAS.  | HASTA 300 M2 POR USO.<br>MAS DE 301 M2 POR USO.  | UR |    |  | 3 CAJONES/AULA<br>5 CAJONES/AULA  | AULA<br>AULA  |
| 2.29 | INSTALACIONES RELIGIOSAS.  | TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.  | HASTA 300 M2 POR USO.<br>MAS DE 301 M2 POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>2 CAJONES/40 M2  | USO<br>USO  |
| 2.30 | CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.  | AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCEANES, Y SALAS DE CONCIERTOS, BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEIMEROTECAS, BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEIMEROTECAS, FILAROTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES. | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.<br>HASTA 300 M2 POR USO.<br>MAS DE 301 M2 POR USO.   | UR |    |  | 5 CAJON/ BUTACA<br>1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2   | BUTACA<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO  |
| 2.31 | INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.   | BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS.<br><br>BOCHES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL, ADIESTRAMIENTO CANINO.<br><br>GIMNASIOS EN GENERAL.<br><br>CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL.<br>CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL.<br>PALENQUES, EXPOSICIONES FERIALES              | HASTA 600 M2 POR USO.<br>MAS DE 601 M2 POR USO.<br>HASTA 250 M2 POR USO.<br>DE 251 A 500 M2 POR USO.<br>DE 501 A 1000 M2 POR USO.<br>MAS DE 1001 M2 POR USO.<br>HASTA 250 M2 POR USO.<br>DE 251 A 500 M2 POR USO.<br>DE 501 A 1000 M2 POR USO.<br>MAS DE 1001 M2 POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>MAS DE 4000 M2 DE TERRENO | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/120 M2<br>1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/40 M2<br>1 CAJON/30 M2<br>0.10 CAJON/BUTACA<br>0.10 CAJON/BUTACA<br>0.20 CAJON/BUTACA | DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO<br>BUTACA<br>BUTACA<br>BUTACA |
| 2.32 | INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.                                   | ESTADIOS, HIPODROMOS, GALICODROMOS, AUTOODROMOS, VELOCODROMOS, PLAZAS DE TOROS, PUENZOS CHARROS PISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUATICAS  | HASTA 1000 M2 DE SUPERFICIE<br>MAS DE 1001 M2 DE SUPERFICIE  | UR |    |  | 0.20 CAJON/BUTACA<br>0.10 CAJON/BUTACA  | BUTACA<br>BUTACA  |
| 2.33 | CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.   | CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, PARADERO DE REMOLQUES, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF, INSTALACIONES DE DEPORTES EXTREMOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UR |    |  | 0.20 CAJON/SOOCO  | SOOCO   |
| 2.34 | PARQUES Y JARDINES.  | PLAZAS, JARDINES BOTANICOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  |    |    | NO REQUIERE  | NO REQUIERE   | NO REQUIERE   |
| 2.35 | INSTALACIONES HOTELERAS.   | HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUESPEDES, BUNGALOWS Y POSADAS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/CUARTO  | CUARTO  |
| 2.36 | ASISTENCIALES  | ORFANATORIOS, ASILOS DE ANCIANOS E INDIGENTES, ALBERGUES, CASAS DE CUNA, ESTANCIA INFANTIL, CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL, ASOCIACIONES CIVILES.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.   | UR |    |  | 0.10 CAJON/HUESPED<br>0.10 CAJON/HUESPED<br>0.050 CAJON/HUESPED<br>1 CAJON/SOOCO  | HUESPED<br>HUESPED<br>HUESPED<br>SOOCO  |
| 2.37 | INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.                         | ESTACIONES DE BOMBIEROS Y AMBULANCIAS, CASAS Y/O COMANDANCIAS, DELEGACIONES, CUARTELES DE POLICIA Y/O TRANSITO, CENTROS DE CAPACITACION, AGENCIAS DE SEGURIDAD PRIVADA, CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACION SOCIAL, CENTROS DE JUSTICIA, JUZGADOS Y CORTES.                          | CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.   | UR |    |  | 0.10 CAJON/BOMBA<br>0.30 CAJON POR POLICIA<br>0.30 CAJON POR POLICIA  | BOMBIERO<br>POLICIA<br>POLICIA  |
| 2.38 | DEFENSA.   | ZONAS E INSTALACIONES MILITARES, ZONA DE PRACTICAS, ENCUARTELAMIENTO, EDUCACION MILITAR.  | CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.   | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/30 M2<br>1 CAJON/ 20 M2  | OFICINAS<br>OFICINAS<br>OFICINAS  |
| 2.39 | FUNERARIAS Y VELATORIOS.   | FUNERARIAS Y VELATORIOS.  | HASTA 250 M2 POR USO.<br>MAS DE 251 M2 POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/20 M2  | DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO  |
| 2.40 | CEMENTERIOS.   | PANTEONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS.  | CUALQUIER SUP. POR USO.  | UR |    |  | 0.05 CAJON/FOSA   | FOSA  |
| 2.41 | ESTACIONAMIENTOS.  | VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSIONES.   | HASTA 50 CAJONES.<br>DE 51 A 100 CAJONES.<br>MAS DE 101 CAJONES.   | UR |    | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>NO REQUIERE  | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>NO REQUIERE   | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>NO REQUIERE   |
| 2.42 | TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.   | TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS Y MICROBUSES, TERMINALES DE PASAJEROS FORANEOS, TERMINALES DE CARGA, TERMINALES DE TAXIS Y VAGONETAS HASTA 10 PASAJEROS, SITIOS O BASES DE TAXIS, SITIOS O BASES DE CARGA.  | CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.   | UR |    | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>NO REQUIERE   | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>0.20 CAJON/ANDEN<br>NO REQUIERE   | NO REQUIERE<br>NO REQUIERE<br>ANDEN<br>NO REQUIERE  |
| 2.43 | COMUNICACIONES.  | OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, MENSAJERIA, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES, TORRES O SITIOS CELULARES DENOMINADOS RADIOBASES   | HASTA 250 M2 POR USO.<br>MAS DE 251 M2 POR USO.  | UR |    |  | 1 CAJON/60 M2<br>1 CAJON/40 M2  | DE ATEN. AL PUBLICO<br>DE ATEN. AL PUBLICO  |
| 2.44 | INSTALACIONES PARA LA COMPRA-VENTA DE MATERIALES DE DESECHO.                               | COMPRA-VENTA, RECOLECCION, PREPARACION Y SELECCION DE FIERRO VIEJO (CHATARRA), METALES NO FERROSOS, MATERIALES DE DEMOLICION, PAPEL, CARTON, TRAPO, VIDRIO Y OTROS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES, DESHUESADEROS DE VEHICULOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.<br>CUALQUIER SUP. POR USO.   | UR |    | Adicional al área de carga y descarga ó de reparación.<br>Adicional al área de carga y descarga ó de reparación. | 10% DE LA SUPERFICIE OCUPADA<br>10% DE LA SUPERFICIE OCUPADA  | SUPERFICIE OCUPADA<br>SUPERFICIE OCUPADA  |

| ACTIVIDADES SECUNDARIAS. |  |  |   |     |             |             |             |                |                     |
|--------------------------|--|--|---|-----|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| 3.1                      | MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO.                        | MANUFACTURA DE LA CARNE: CONGELACION Y EMPACADO DE CARNE FRESCA DE: CERDO, VACA, OVEJA, CABRA, CABELLO, CONEJO, ETC.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | PREPARACION DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNE: OPERACIONES DE CONSERVACION TALES COMO: CURADO, AHUMADO Y SALADO ENTRE OTROS.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA DE PESCADOS Y MARISCOS: PREPARACION, CONGELACION, EMPACADO, CONSERVACION Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARISCOS. CONSERVACION DE PESCADOS Y MARISCOS MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA DE PRODUCTOS LACTEOS: ENVASADO, PASTEURIZACION, HOMOGENEIZACION, DESHIDRATACION Y FABRICACION DE LECHE CONDENSADA, EVAPORADA Y EN POLVO.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES: PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATACION DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUISOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | PRODUCCION DE MERMELADAS Y FRUTAS EN CONSERVA.   | HASTA 500 M2 POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MAIZ Y TRIGO: ELABORACION DE PRODUCTOS DE HARINA DE MAIZ Y DE TRIGO.   | MAS DE 500 M2 POR USO.  | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MOLINOS DE SEMILLAS, CHILES Y GRANOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA DE EMBOTELLADORA DE BEBIDAS: PRODUCCION DE BEBIDAS DESTILADAS DE AGUIES, CAÑA, FRUTAS, GRANOS, CONCENTRADOS Y JARABES.   | HASTA 500 M2 POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | ELABORACION DE PULQUE, SIDRA, ROMPOPE Y OTROS LICORES DE HERBAS, FRUTAS Y CEREALES. DESTILACION DE ALCOHOL, ETILICO, CERVEZA, MALTA, AGUAS MINERALES, PURIFICADAS, Y REFRESCOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.2                      | MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE MADERA, PALMA, MIMBRE Y CORCHO.                        | FABRICA DE HIELO   | CUALQUIER SUP. POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MANUFACTURA TRANSFORMADORA DE TABACO: TODO LO RELACIONADO A LA PRODUCCION DE CIGARRILLOS, CIGARROS, RAPE, TABACO PARA MASCAR Y PARA pipa.  | CUALQUIER SUP. POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION DE TRIPLAY, FIBRACEL Y TABLEROS ASLUTINADOS. PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y HARINA DE MADERA. PRODUCTOS DE MADERA PARA LA CONSTRUCCION: CASAS DE MADERA, MUEBLES DE MADERA: MIMBRE, RATTA, BAMBU Y MIXTOS; ENVASES DE MADERA Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL: ATAUDES, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION DE TODO TIPO DE CELULOSA, PASTA MECANICA DE MADERA, PAPEL, CARTON, CARTONCILLO Y CARTULINA.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | IMPRESION DE PERIODICOS, LIBROS, REVISTAS Y SIMILARES. BILLETES DE LOTERIA, TIMBRES Y COLLETOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | PRODUCCION ARTESANAL DE PNATAS, PAPEL AMATE, FLORES, ENCUADERNACION, FOTOGRAFADO Y FABRICACION DE CLICHES Y SIMILARES.   | HASTA 200 M2 POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  |  | DE 200 A 500 M2 POR USO.  |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  |  | MAS DE 501 M2 POR USO.  | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  |  |   |     |             |             |             |                |                     |
|                          |  |  |   |     |             |             |             |                |                     |
| 3.4                      | MANUFACTURERA DE PRODUCTOS   | FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERROZAS Y NO FERROZAS, ESTRUCTURAS METALICAS, TANQUES Y CALDERAS INDUSTRIALES.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | TRABAJOS DE HERRERIA, MUEBLES METALICOS, ATAQUES Y ELABORACION DE PRODUCTOS METALICOS, TORNOS.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL, CON MOTOR.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL, SIN MOTOR.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO, ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | ELABORACION DE ALFARERIA, CERAMICA, MUEBLES Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION A BASE DE ARCILLA, FABRICACION Y PRODUCTOS DE VIDRIO.  | HASTA 300 M2 POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  |  | DE 301 A 600 M2 POR USO.  |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  |  | MAS DE 601 M2 POR USO.  | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | ELABORACION DE CEMENTO, CAL, YESO Y OTROS PRODUCTOS A BASE DE MINERALES NO METALICOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | (*) TALLERES PIROTECNICOS, EXPLOSIVOS Y PERTRECHOS (POLYORINES)  | SE REQUIERE DE DICTAMEN ESPECIAL DE LA D.G.O.U. CUALQUIER SUPERFICIE. | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.6                      | MANUFACTURERA METALICA BASICA.   | FUNDICION PRIMARIA DEL HIERRO, ACERO Y METALES NO FERROZOS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.7                      | MANUFACTURERA DE SUSTANCIAS QUIMICAS, PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON. | PRODUCCION DE PETROQUIMICOS BASICOS, SUSTANCIAS QUIMICAS BASICAS, FERTILIZANTES, INSECTICIDAS Y PLAGUICIDAS, FIBRAS ARTIFICIALES Y/O SINTETICAS, PRODUCTOS FARMACEUTICOS, PINTURAS, BARNICES, LACAS Y SIMILARES, JABONES, DETERGENTES, DENTIFRICOS, PERFUMES, COSMETICOS Y SIMILARES; IMPERMEABILIZANTES, ADHESIVOS, REFINACION DE PETROLEO, PRODUCTOS DERIVADOS DEL CARBON MINERAL, PRODUCTOS DE HULE, LAMINADOS PLASTICOS, ENVASES Y PRODUCTOS DE PLASTICO EN GENERAL. | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.8                      | MANUFACTURERA DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y COLCHONES.                            | PRODUCCION DE FIBRAS E HILADOS DE HENQUEQUEN; HILADO Y TEJIDO DE XTILES DE PALMA; ACORDONAMIENTO DE CERDAS Y CIERRES DE ANIMALES; CORDELERIA DE FIBRAS DURAS, NATURALES Y SINTETICAS; DESPEPITE Y EMPAQUE DE ALGODON, LANA Y DE FIBRAS ARTIFICIALES O SINTETICAS; HILDS Y ESTAMBERES DE TODO TIPO, ASI COMO TEJIDOS; TALLERES DE COSTURA.  | HASTA 20 M2 DE POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | FABRICACION DE ALFOMBRA Y TAPETES DE FIBRAS DURAS, ACABADO DE TELAS  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | PRODUCCION DE ALGODON ABSORBENTE VENDAS, GASAS, TELA ADHESIVA, PAÑALES DESCHORABLES, TODO LO REFERENTE A BLANCOS, MEDIAS, GUETERES, ROPA INTERIOR Y EXTERIOR YA SEA DE TELA, PIEL, NATURAL O SINTETICA, SOMBREROS, GORRAS, GUANTES, CORBATAS, COLCHONES, COLCHONETAS Y BOX SPRINGS.  | HASTA 300 M2 POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MAS DE 301 M2 POR USO  | UJR   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.9                      | MANUFACTURERA DEL CUERO Y DEL CALZADO.   | PREPARACION Y CURTIDO DE PIELS; FABRICACION DE ARTICULOS DE PIEL NATURAL, REGENERADA O ARTIFICIAL; CALZADO DE TELA CON SUELA DE HULE O SINTETICA.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 3.10                     | OTRAS MANUFACTURERAS.  | PRODUCCION DE ARTICULOS DE JOYERIA, ORFEBRERIA, ARTICULOS Y UTILES ESCOLARES Y PARA OFICINA, APARATOS MUSICALES Y DEPORTIVOS, PRODUCCION DE ESCOBAS, CEPILLOS Y SIMILARES.   | HASTA 300 M2 POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | MAS DE 301 M2 POR USO  | UJR   |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| ACTIVIDADES PRIMARIAS    |  |  |   |     |             |             |             |                |                     |
| 4.1                      | EXTRACCION DE MINERALES METALICOS.   | EXTRACCION Y LIMPIEZA DE MINERALES CON ALTO CONTENIDO DE ALUMINIO, ANTIMONIO, ARSENICO, BARIO, BISMUTO, CADMIO, CALCIO, COBRE, CROMO, ESTANO, RIBIO, MANGANESE, MERCURIO, NIQUEL, ORO, PLATA, FLOMO, POTASIO, SODIO Y ZINC.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 4.2                      | EXTRACCION DE MINERALES NO METALICOS.  | EXTRACCION DE CARBON MINERAL, URANIO, MERCURIO, PLATA Y PLATINO.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
|                          |  | EXTRACCION DE CANTERA, MARMOL, ARENA, GRAVA, ZEONITILE, TERPETATE, FELDSPATO, CAOLIN, ARCILLAS REFRACTARIAS, BARRO, SLICE, CUARZO, PEDERNA, ASBESTO Y MICA ENTRE OTROS.  | SE REQUIERE DE DICTAMEN ESPECIAL DE LA D.G.O.U. CUALQUIER SUP.        |     |             |             |             | 1 CAJON/125 M2 | CONSTRUIDOS         |
| 4.3                      | AGRICULTURA.   | CULTIVO DE CEREALES (MAIZ, TRIGO, SORGO, AJONJO ETC.) LEGUMBRES, RAICES, PECULENTES, HORTALIZAS, LEGUMINOSAS, CAPE, CAÑA DE AZUCAR, ALGODON, TABACO, AGAVES ALCOHOLEROS, (MAGUEY), AGAVES DE FIBRAS (XTILES), GIRASOL, CARTAMO, OTROS OLIGORINOSAS, ARBOLES FRUTALES, FLORES, VIVEROS Y CAMPOS EXPERIMENTALES.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
| 4.4                      | GANADERIA.   | ACTIVIDADES GANADERAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA AGRICULTURA.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
|                          |  | CRIA Y EXPLOTACION DE GANADO BOVINO, OVINO, EQUINO, CAPRINO, PORCINO, AVICULTURA, APICULTURA Y CUNICULTURA.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
|                          |  | CRIA Y RECOLECCION DE OTRAS ESPECIES DE ANIMALES, LOS DESTINADOS A LABORATORIOS.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
| 4.5                      | ESPECIES NO INCLUIDAS EN EL INCISO ANTERIOR.   | ACTIVIDADES AGRICOLAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA GANADERIA.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
|                          |  | CONFORMADO POR LOS ANIMALES NO ALIMENTICIOS (CRIA DE PERROS Y SUS CENTROS DE ADIESTRAMIENTO, AVES DE ORNATO, GATOS, REPTILES, ETC.).   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/120 M2 | DE ATEN. AL PUBLICO |
|                          |  | ZOOLOGICOS Y ACUARIOS.   | CUALQUIER SUP. POR USO.   | UJR |             |             |             | 1 CAJON/120 M2 | DE ATEN. AL PUBLICO |
|                          |  | SANTUARIOS DE VIDA SILVESTRE.  | CUALQUIER SUP. POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/120 M2 | DE ATEN. AL PUBLICO |
| 4.6                      | SILVICULTURA.  | PLANTACION Y CUIDADO DE ARBOLES PARA LA PRODUCCION DE MADERA, CUIDADO Y CONSERVACION DE AREAS FORESTALES, EXPLOTACION DE VIVEROS FORESTALES DESDE SIEMBRA, DESARROLLO Y PREPARACION.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
|                          |  | CORTE DE MADERA, PRODUCCION DE TRONCOS DESASTADOS Y DESCORTEZADOS, ASI COMO LA RECOLECCION DE PRODUCTOS FORESTALES EN GENERAL Y LAS AREAS DE PRESERVACION DEL MEDIO NATURAL.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   | UJR |             | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
| 4.7                      | SERVICIOS DE APOYO A LA AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA.                       | SERVICIOS PRESTADOS POR ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS TALES COMO: FUMIGACION, FERTILIZACION, SERVICIOS PRE-AGRICOLAS DE RASTREO, BARBECHO, SUBSOLADO, DESMONTES, COSECHA Y RECOLECCION; DISTRIBUCION DE AGUA PARA RIEGO.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
| 4.8                      | PESCA.   | CLINICAS VETERINARIAS Y DESPACHOS DE AGRONOMIA.  | CUALQUIER SUP. POR USO.   |     |             |             |             | 1 CAJON/60 M2  | DE ATEN. AL PUBLICO |
|                          |  | CAPTURA DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES COMERCIALES, DEPORTIVOS O DE AUTOCONSUMO; EN ESTEROS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, RIOS Y BORDOS ENTRE OTROS.   | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |
|                          |  | ACUICULTURA PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE PECES Y RANAS ENTRE OTROS.  | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.   |     | NO REQUIERE | NO REQUIERE | NO REQUIERE |                |                     |



| INFRAESTRUCTURA                       |  |   |   |
|---------------------------------------|--|---|---|
| 5.1 CAPTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA. | CAPTACIÓN (DIQUES, PRESAS, REPRESAS, CANALES, ARROYOS Y RÍOS), TRATAMIENTO, CONDUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA. | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.                               | DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA C.N.A.  |
|                                       | PLANTAS POTABILIZADORAS.   | CUALQUIER SUP. POR USO.                                     | DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA DEPENDENCIA OPERADORA DEL AGUA.   |
| 5.2 INSTALACIONES EN GENERAL.         | SITIOS Y/O TORRES PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN Y TORRES O SITIOS CELULARES DENOMINADOS RADIOBASES              | SE REQUIERE DE DICTAMEN ESPECIAL DE LA D.D.U.               | REMITIRSE A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL DOCUMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTEPEC EN EL CAPÍTULO 7.1. NORMATIVIDAD |
|                                       | ANUNCIOS, DIRECTORIOS Y PROPAGANDA   | SE REQUIERE DE DICTAMEN ESPECIAL DE LA D.D.U. DEL MUNICIPIO | REMITIRSE A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL DOCUMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTEPEC EN EL CAPÍTULO 7.1. NORMATIVIDAD |
|                                       | ANUNCIOS ESPECTACULARES  | SE REQUIERE DE DICTAMEN ESPECIAL DE LA D.D.U. DEL MUNICIPIO | REMITIRSE A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL DOCUMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTEPEC EN EL CAPÍTULO 7.1. NORMATIVIDAD |
|                                       | PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELÉCTRICAS.  | CUALQUIER SUP. POR USO.                                     | UIR DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN DE S.A.D.P.                              |
|                                       | PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, LAGUNAS DE OXIDACIÓN, DE CONTROL Y DE REGULACIÓN.                      | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.                               | UIR DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS ORGANISMOS MUNICIPALES.                   |
|                                       | ZONAS DE TRANSFERENCIA DE BASURA.  | CUALQUIER SUP. POR USO.                                     | UIR DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS ORGANISMOS MUNICIPALES.                   |
|                                       | RELLENOS SANITARIOS.   | CUALQUIER SUP. POR USO.                                     | UIR DONDE SE REQUIERA, CONDICIONADO AL DICTAMEN FAVORABLE DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS ORGANISMOS MUNICIPALES.                   |

Los espacios para estacionamientos a que se refiere este artículo no deberán utilizarse como patios de maniobras

**Artículo 96.** Cualquier otra edificación o servicio no comprendido en la tabla a que hace referencia el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección.

**Artículo 97.** Las edificaciones existentes que no cumplan, dentro de su predio, con los espacios de estacionamiento establecidos por este Reglamento, podrán usar para tal efecto, otros predios siempre que éstos se encuentren a una distancia menor o igual a 100 metros de la edificación y que el uso del suelo sea permitido o condicionado conforme al Plan Director, así como su ubicación no interfiera con vialidades primarias y el o los propietarios de dicha edificación sean los mismos propietarios del terreno que servirá para estacionamiento, marginándose la escritura en las oficinas del Registro Público, con el fin de que el predio en cuestión no pueda enajenarse individualmente sin autorización, pues forma parte de la edificación para la que funge como estacionamiento. En estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento, y en este último se deberá señalar la edificación a la que da servicio.

Cuando por alguna circunstancia el propietario de una edificación existente no esté en posibilidad de proporcionar estacionamiento y no exista forma de que adquiera un terreno cercano que pudiera servir para ese fin, el propietario podrá brindar el servicio rentando un predio, siempre y cuando éste cumpla con los requisitos señalados en el párrafo anterior, previa autorización de la Dirección. En este caso, el contrato de arrendamiento ratificado ante Notario Público deberá ser de cinco años como mínimo, quedando obligado el arrendatario a renovarlo o a arrendar otro con las mismas condiciones.

Toda edificación para la que se solicite licencia de construcción, será autorizada solamente si cumple con el área de estacionamiento requerida por este Reglamento.

**Artículo 98.** Las edificaciones destinadas a uso comercial contarán con dos espacios destinados al estacionamiento de bicicletas por cada 5 cajones del estacionamiento de vehículos.

Se reducirá un cajón del total de espacios de estacionamiento vehicular, por cada 20 espacios para bicicletas que se provean.

Los espacios para el estacionamiento de bicicletas estarán provistos de dispositivos que permitan estacionar adecuadamente estos vehículos y asegurarlos mediante cadenas; y/o candados.

**Artículo 99.** En las microzonas o centros urbanos colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en este Reglamento, se podrán reducir hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

**Artículo 100.** Los predios cuyo uso de edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un cajón para cada vehículo que se encuentre habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

Tratándose de predios cuyo uso de edificación requiera adicionalmente de una flotilla de motocicletas, deberá contar con un cajón para cada cuatro motocicletas que se encuentren habitualmente en operación.

**Artículo 101.** Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio suficiente para maniobras y circulaciones internas. En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

**Artículo 102.** Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de treinta y seis metros (36.00 metros) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 metros). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Dirección con apego a las Normas de Ingeniería de Tránsito.  
El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

**Artículo 103.** Las edificaciones que estén obligadas a contar con espacios de estacionamiento en los términos de este Reglamento, deberán destinar cajones para uso exclusivo de personas con discapacidad, los cuales deberán estar debidamente señalados y estarán ubicados lo más cercano posible a la entrada de la edificación conforme a la siguiente tabla:

| Espacios de estacionamiento requeridos por este Reglamento | Espacios de estacionamiento mínimos requeridos para personas con discapacidad |
|--|---|
| 0 a 6  | Ninguno   |
| 7 a 30   | 1   |

|         |   |
|---------|---|
| 31 a 60 | 2 |
|---------|---|

**Artículo 104.** En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del total de los cajones de estacionamiento libres para uso general del público; hasta un quince por ciento (15%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un veinte por ciento (20%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso del suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

**Artículo 105.** El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de los vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos. La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un uso autorizado Comercial o de Servicios, se deberá hacer por su Corredor Comercial correspondiente.

**Artículo 106.** En los estacionamientos de edificaciones con Uso del Suelo No Habitacional mayores de 600 m<sup>2</sup> de construcción, se prohíbe destinar para entradas y salidas de vehículos, más de 6.60 metros o el 15% del frente del predio, el que resulte mayor; así también, no se deberá utilizar más del 70% de la longitud de cada alineamiento para estacionamiento exterior en batería en vialidades secundarias, siempre y cuando esta sea analizada y autorizada por la Dirección.

**Artículo 107.** Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a estacionamientos o edificaciones, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banqueta.

**Artículo 108.** Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberán resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Se presentará además, para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Constancia de Uso del Suelo o de Construcción respectivas.

**Artículo 109.** Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales y/o de Servicios, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado en las áreas de estacionamiento no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

**Artículo 110.** Los Cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto cuando se trate de un caso señalado por el artículo siguiente y en los casos previstos en el artículo 97.

**Artículo 111.** Las edificaciones con Usos de Edificación No Habitacional construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a arremetimiento, absorción, ocupación y utilización del suelo cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.

## CAPÍTULO VI ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 112.** Para definir la Altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados en la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, cubos de elevador, chimeneas, construcciones ornamentales o antenas.

**Artículo 113.** Las edificaciones con uso del suelo habitacional multifamiliar tendrán la altura máxima que se señala en la siguiente tabla, según el tamaño del lote o predio.

| Superficie del predio m <sup>2</sup> | Ocupación Máxima | Área libre | Intensidad de Construcción | Frente Mínimo de Lote | Altura Permitida |        | Restricciones de Construcción |        |        |
|--------------------------------------|------------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------|--------|-------------------------------|--------|--------|
|                                      | C.O.S            | C.A.S      | C.U.S                      | M                     | Niveles          | Altura | Frente Fondo Lateral          |        |        |
|                                      |                  |            |                            |                       |                  |        | Metros                        | Metros | Metros |
| 250                                  | 0.64             | 0.36       | 2.96                       | 7.5                   | 4                | 16     | 5                             | 4      | ---    |
| 500                                  | 0.49             | 0.51       | 4                          | 20                    | 6                | 24     | 5                             | 6      | 2.5    |
| 750                                  | 0.55             | 0.45       | 5.12                       | 20                    | 8                | 32     | 5                             | 8      | 3.0    |
| 1,000                                | 0.59             | 0.41       | 5.92                       | 20                    | 9                | 36     | 5                             | 9      | 3.5    |
| 1,500                                | 0.60             | 0.40       | 7.23                       | 25                    | 11               | 44     | 5                             | 11     | 4.5    |
| 2,000                                | 0.61             | 0.39       | 8.59                       | 30                    | 13               | 52     | 5                             | 13     | 5      |
| 2,500                                | 0.60             | 0.40       | 9.70                       | 35                    | 15               | 60     | 5                             | 15     | 6      |

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes mayores al veinte por ciento (20%), se podrán hacer excepciones a esta norma en algunos puntos del proyecto de la construcción, siempre y cuando no rebase el veinte por ciento (20%) de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

**Artículo 114.** Con excepción de lo señalado en el siguiente artículo, toda edificación con Uso No Habitacional Unifamiliar podrá tener una altura de hasta 9.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del predio Habitacional Unifamiliar más próximo.

**Artículo 115.** La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso del suelo Unifamiliar o a la vía pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres metros y sesenta centímetros (3.60 metros).

En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integren armónicamente al paisaje.

## **CAPÍTULO VII DESCARGAS PLUVIALES**

**Artículo 116.** Se prohíbe obstruir cualquier cañada o cauce natural.

**Artículo 117.** Se prohíbe reencausar, alterar o modificar cualquier cañada o cauce natural, salvo que la Dirección lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

**Artículo 118.** En toda cañada, la Dirección determinará una franja de seguridad y protección en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el atlas de riesgo, así como la topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años. De acuerdo a las normas de cauces dadas por la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 119.** La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos capten, no descarguen sobre un predio colindante.

**Artículo 120.** Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial.

En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa correspondiente de acuerdo a la legislación vigente.

**Artículo 121.** En nuevos fraccionamientos habitacionales, desarrollos o complejos industriales o comerciales, se deberá presentar un estudio de hidrología superficial con un periodo de retorno mínimo de 20 años y, en su caso, si los organismos municipales facultados lo requieren, un estudio de hidrología subterránea que se someta a consideración de dichos organismos con la finalidad de evaluarlo y aprobarlo o, en su caso, marcar las correcciones o condicionantes necesarias con el fin de evitar o minimizar los posibles problemas originados por aguas pluviales.

I. El estudio debe comprender, como mínimo:

- a) Delimitación de la cuenca general de la zona donde se ubica la nueva urbanización conformada con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.

- b) Relimitación de su cuenca particular donde se ubica la nueva urbanización con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.
  - c) Análisis de lluvias incluyendo los datos más actualizados el cual se debe elaborar con la base de datos que se cuenta en la estación meteorológica de la Comisión Nacional del Agua que se encuentra en el área municipal.
  - d) Intensidad de la lluvia calculada para un periodo de retorno de mínimo 20 años.
  - e) Gasto máximo generado por las precipitaciones en un periodo de retorno de mínimo 20 años.
  - f) Proyecto y diseño de las obras hidráulicas necesarias para satisfacer cómodamente el gasto esperado.
  - g) Deberá ser revisado y aprobado por la Comisión Nacional del Agua.
- II. Construir la Infraestructura necesaria que recomiende el estudio o dictamine el Municipio para solventar o minimizar el problema del flujo de aguas pluviales, buscando no impactar las condiciones originales en el lugar, así como aguas arriba y aguas abajo de los escurrimientos pluviales, ríos, arroyos y acequias intermitentes o perennes naturales o artificiales.
- III. En construcciones particulares o menores.
- a) Todos estos tipos de construcciones deberán de estar condicionadas a que no se efectúen en cauces naturales o artificiales de escurrimientos pluviales perennes o intermitentes.
  - b) En este tipo de construcciones se deberá respetar el cauce natural de las corrientes naturales o artificiales de escurrimientos pluviales perennes o intermitentes, así como sus llanuras de inundación, estando por dicho motivo a consideración del criterio de los organismos municipales reguladores competentes su construcción o remodelación.
  - c) Toda propiedad que cuente dentro de su terreno con un cauce natural o artificial, perenne o intermitente no debe obstruir, desviar o interrumpir el flujo natural del agua pluvial o en su caso no afectar el caudal del río, arroyo o acequia que cruce su propiedad, y en su caso permitir que se lleven a cabo las mejoras requeridas que los organismos municipales reguladores crean convenientes con el fin de solventar problemas aguas arriba o aguas abajo del mismo predio.
  - d) Todas las remodelaciones que se lleguen a efectuar en predios que por el mismo pase el cauce natural o artificial de un escurrimiento natural o pluvial, deberá de estar sujeta a la aprobación de los organismos municipales reguladores, con el fin de que no impacten aguas arriba o aguas abajo de su cauce.

Para la realización del estudio y del diseño de las obras, podrá utilizarse la metodología del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento editado por la Comisión Nacional del Agua.

## **CAPÍTULO VIII**

### **FACHADAS Y RECUBRIMIENTOS**

**Artículo 122.** Las fachadas, paramentos o partes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública, deberán tener los acabados apropiados, cuyas características de forma, color y textura, sean armónicas entre sí y conserven y mejoren el paisaje urbano de las vías públicas en que se encuentren ubicadas.

Los tendederos para ropa y los tinacos, deberán instalarse de modo que no sean visibles desde la vía pública.

Los anuncios que se coloquen en las fachadas y en los paramentos de las construcciones, se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Anuncios y al Plan Director.

**Artículo 123.** En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la situación de éstas a la estructura del edificio. En aquellos casos en que fuera necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijarán mediante placas que proporcionen el anclaje necesario. Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos de la estructura, debido a asentamientos, tornados o bien a deformaciones de material ocasionados por cambios de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuadas verticales y horizontales. Adicionalmente, se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

**Artículo 124.** Los aplanados de mortero, se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Los aplanados cuyo espesor sea mayor de 0.03 metros deberán contar con dispositivos adecuados de anclaje.

**Artículo 125.** La ventanería, la herrería y la cancelería, se proyectarán, ejecutarán y colocarán de manera que no se causen daños a la estructura del edificio o que los movimientos de ésta no provoquen deformaciones que puedan deteriorar las mismas.

**Artículo 126.** Los vidrios y cristales, deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y las dilataciones y contracciones, ocasionadas por los cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación en piezas mayores de 1.50 m<sup>2</sup>, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

## **CAPÍTULO IX DE LAS CONSTRUCCIONES MEDIANERAS**

**Artículo 127.** El Director Responsable de Obra, que haya de dirigir alguna construcción en pared común o medianera, deberá advertir al propietario, de la obligación que tiene de contar con el permiso por escrito del propietario del predio vecino para poder ejecutar la obra, el que en caso de ser negado, motivará la modificación del proyecto de manera que no se lesionen los intereses del colindante, tomándose las medidas necesarias para la seguridad de la pared medianera. Cada propietario de una pared común, podrá en proporción a su derecho edificar en ella, apoyar su obra en dicha pared o introducir vigas hasta la mitad de su espesor pero sin impedir el uso común respectivo de los demás copropietarios, en caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos.

**Artículo 128.** En caso de existir conflicto entre los propietarios, se dejarán a salvo sus derechos para que los ejerciten en la vía y forma que más convengan a sus intereses, para que una vez emitida la resolución correspondiente por parte de la autoridad judicial competente, la Dirección resuelva lo conducente.

**Artículo 129.** En las paredes medianeras no se permitirá hacer molduras, cornisas, vanos para puertas y ventanas, salidas hacia el lado vecino, ni colocar canales o salientes para recibir las aguas de los techos aunque las conduzcan al predio en el que se ejecutan estas obras.

**Artículo 130.** Cuando el propietario de una edificación, trate de derribar las paredes divisoras de una edificación que no sean medianeras, tendrá la obligación de advertir a los propietarios de las paredes contiguas y poner los apeos y tomar las precauciones necesarias para la seguridad de los colindantes. El propietario del predio no deberá molestar con su tardanza en la realización de estos trabajos a los propietarios de las construcciones vecinas, estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas, no deberán exceder de los límites previsto por el Reglamento de Ecología Municipal

**Artículo 131.** Las paredes medianeras deberán construirse con las características y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado.

**Artículo 132.** Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino de modo que exceda de la mitad de la medianera, su dueño tiene la obligación de reconstruirla o componerla a su costa. En este caso, la denuncia puede hacerse bajo los conceptos:

- I. Cuando la pared se introduzca en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación, y
- II. Cuando el desplome exceda de la mitad del grueso de la pared.

**Artículo 133.** En los casos de reconstrucción de una pared medianera, los propietarios y el inspector de la Dirección, en su caso, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, y comunicarlo a la Dirección quien fijará el tiempo que se juzgue necesario para su reconstrucción o reparación.

**Artículo 134.** La Dirección, previo estudio técnico elaborado por un perito especialista en estructuras y presentado por alguno de los propietarios, podrá declarar la necesidad de la reconstrucción de una pared medianera cuando ésta presente grietas o hendiduras, o cuando, hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el guarnecido por alguna de sus caras; cuando, tratándose de pared de cercamiento, la albarrada esté estropeada; y cuando esté desplomada o aparezca con una deformación en algún lado, igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su elevación.

**Artículo 135.** Los sótanos que colinden con pared medianera deberán revestirse con material impermeable.

## **CAPÍTULO X CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

**Artículo 136.** Son construcciones provisionales, aquéllas que tanto por el destino que se les pretenda dar como por los materiales empleados tengan una vida limitada que no exceda de doce meses. Las construcciones provisionales deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, en todo lo que se refiere a estabilidad, higiene y buen aspecto.

**Artículo 137.** Para las construcciones de obras de tipo provisional, será necesario obtener la licencia de la Dirección, mediante una solicitud acompañada del proyecto y de la expresa manifestación del uso que se le pretenda dar a la misma e indicación del tiempo por el que se pretenda usar. La licencia que se conceda para una obra provisional, comprende dos aspectos:



- I. El tiempo que dure su construcción y,
- II. El tiempo que dure como obra provisional.

**Artículo 138.** El propietario de una construcción provisional, estará obligado a conservarla en buen estado, ya que de lo contrario, la Dirección podrá ordenar su derribo aún sin haberse concluido el término de la licencia de construcción que se hubiera otorgado.

## **CAPÍTULO XI DE LAS DEMOLICIONES Y DESMANTELAMIENTOS**

**Artículo 139.** Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la Dirección.

**Artículo 140.** Con la solicitud de la Licencia de Demolición, se deberá acompañar un programa detallado de la demolición, en el que se indicará el orden en que se demolerá cada uno de los elementos de la construcción, así como los mecanismos que se emplearán en la mano de obra.

**Artículo 141.** Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, se causen daños a los predios vecinos o en la vía pública, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

**Artículo 142.** El Director Responsable de Obra, encargado de la demolición o desmantelamiento, estará obligado a informar al propietario de la naturaleza de las obras que habrá de ejecutar para no afectar intereses de terceros.

**Artículo 143.** El propietario del predio y el Director Responsable de Obra, en su caso, promoverán, vigilarán y serán responsables de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro implemento que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición o desmantelamiento que se efectúe, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

**Artículo 144.** Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes u otros vecinos del lugar, la Dirección ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la licencia de demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del propietario, independientemente de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Director Responsable de Obra.

**Artículo 145.** En caso de que una edificación se encuentre en estado de evidente ruina, la Dirección, previo dictamen del estado de la construcción realizado por un especialista en estructuras o por la Dirección de Protección Civil Municipal, podrá ordenar las medidas que juzgue necesarias para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el propietario del inmueble.

**Artículo 146.** Si fuese necesario efectuar la demolición de un muro medianero o de una casa declarada en estado de ruina, la autoridad municipal podrá obligar al dueño a que la derribe o autorizar su derribo si el propietario se hallase ausente.

**Artículo 147.** Al practicar la demolición de una pared medianera, se deberá recabar del propietario del predio contiguo su autorización, necesaria para que se puedan hacer los apeos y las obras convenientes, a fin de evitar los perjuicios que pueda experimentar por las operaciones de demolición. Si el propietario estuviese ausente, sin tener quien lo represente, y resultara peligroso empezar la demolición, el interesado acudirá a la Dirección, a solicitar la licencia para hacer los apeos necesarios.

**Artículo 148.** La Dirección de Ecología Municipal señalará las condiciones en que deberán ser transportados y el lugar en que podrán ser depositados los materiales y escombros provenientes de una demolición que vayan a ser desechados de la obra.

**Artículo 149.** En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente con la documentación que avale la experiencia del responsable de la demolición en este ramo. El propietario o poseedor deberá contar con el Permiso de Uso de Explosivos, de la Secretaría de la Defensa Nacional, y acatar los requisitos y las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos, y su Reglamento; así como las que la unidad administrativa municipal competente establezca.

## **CAPÍTULO XII DE LOS PAVIMENTOS**

**Artículo 150.** Se entiende por pavimento, la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento colocado en carreteras y vías públicas, cuya función principal es soportar las cargas rodantes y transmitir las a la terracería, distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones perjudiciales en ellas.

**Artículo 151.** La Dirección determinará, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, la especificación del tipo de pavimento que habrá de ser colocado en nuevos fraccionamientos y áreas de la ciudad como en aquéllas en que habiendo pavimento sea éste renovado o mejorado, así como las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en los pavimentos.

**Artículo 152.** Los pavimentos se pueden construir de dos tipos: rígido, esto es de concreto hidráulico, y el de tipo flexible, como el de concreto asfáltico.

**Artículo 153.** Los pavimentos tendrán las siguientes especificaciones mínimas:

- I. Pendiente mínima longitudinal.- 0.2%; Pendiente transversal (bombeo).- 2.0%
- II. Pavimentación flexible (concreto asfáltico) mezcla caliente.
  - a) En vialidades secundarias y colectoras: compactación de terreno natural 95% en un espesor de 20 cms. base con material de banco tipo Caliche compactación 98% proctor; Espesor mínimo 0.15 mts.; carpeta 5 cms. compactos. Debiendo efectuar el papeo respectivo.
  - b) Vialidades primarias (avenidas principales y bulevares): compactación de terreno natural 95 % en un espesor de 35 cms.; base con material de banco tipo Caliche

compactación 98% proctor; Espesor mínimo 0.20 mts.; carpeta 8 cms. compactos. Debiendo efectuar el papeo respectivo.

- c) Libramientos o vialidades subregionales. Se tomarán en cuenta las normas y especificaciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- III. Pavimento rígido (concreto hidráulico): Compactación de terreno natural 95% en un espesor de 20 cms.; base con material de banco tipo Caliche compactación 98% proctor. Espesor mínimo 0.15 metros. Concreto hidráulico con un espesor mínimo de 15 cms.; resistencia  $f'c=200$  kg/cm<sup>2</sup> armado según proyecto, acabado rayado y vibrado, unión con juntas de dilatación.

**Artículo 154.** La Dirección fijará en cada caso particular, las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en la pavimentación indicando además los procedimientos de construcción, equipo, herramientas a usarse y demás características.

**Artículo 155.** Cuando sea necesaria la ruptura del pavimento de las vías públicas, en caso de ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar, previo al inicio de los trabajos, la autorización de la Dirección, la cual señalará las condiciones bajo las que deberán ser desarrollados los trabajos y fijará el tiempo necesario para la correcta reparación de la vía, considerando la magnitud de la ruptura. Para garantizar el pago del costo de las posibles reparaciones, quien haga la ruptura, otorgará una fianza equivalente al 10% del monto de la obra ejecutada, en el entendido de que, transcurrido el plazo fijado sin llevar a cabo las reparaciones, la dependencia municipal correspondiente efectuará las mismas y hará efectiva la fianza para cubrir los gastos erogados.

Cuando la magnitud de la ruptura del pavimento de las vías públicas sea igual o mayor al 20% de una cuadra se exigirá la reparación total de la cuadra afectada.

### **CAPÍTULO XIII DE LAS GUARNICIONES Y BANQUETAS**

**Artículo 156.** Se entiende por guarnición, el cordón cuneta construido entre el arroyo de la calle y la banqueta de la cual forma parte, con el objeto de delimitar uno de la otra, proteger las banquetas y contener su relleno.

**Artículo 157.** Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico, con una resistencia a la compresión  $f'c = 150-175 \text{ kg/cm}^2$ . Éstas podrán ser coladas en el lugar o prefabricadas.

**Artículo 158.** Las guarniciones en todos los casos deberán ser del tipo “pecho de paloma” y serán de 35 centímetros x 35 centímetros, con un ancho de corona de 15 centímetros. Las guarniciones tendrán una sección de 0.08 en fraccionamientos y 0.12 en vialidades primarias.

**Artículo 159.** La construcción de las guarniciones coladas en el lugar deberá hacerse sobre terreno firme nivelado y compactado, de acuerdo con el nivel de alineamiento, ya sea definido en el proyecto de fraccionamiento, o bien, determinado por la Dirección.

**Artículo 160.** Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que, aun teniendo la finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

**Artículo 161.** Se entiende por banqueta a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones. El ancho mínimo de la banqueta será de 2.00 a 2.50 metros, cuando sean, calles primarias o avenidas y de 1.50 metros cuando se trate de calles secundarias o colectoras, en los términos de la Ley. Para vialidades subregionales se considerará lo establecido en el Plan Director, salvo que las construcciones existentes no permitan esta sección.

**Artículo 162.** Las banquetas deberán construirse con concreto hidráulico, con resistencia mínima de  $150 \text{ kg/cm}^2$  a los veintiocho días, espesor mínimo de 8 centímetros y pendiente transversal de 1.5% a 2%, con sentido hacia el arroyo de la calle.

**Artículo 163.** El concreto de las banquetas estará apoyado sobre una capa de terracería, sometida previamente a una compactación, cuando menos con pisón de mano.

**Artículo 164.** El acabado de las banquetas será integral y con una superficie floteada con llana o escobillada y rayada a una distancia no mayor de 3 metros.

**Artículo 165.** Excepcionalmente, la Dirección podrá autorizar la construcción de banquetas con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

**Artículo 166.** En las banquetas y accesos a lugares públicos, sean éstos abiertos, como calles, plazas y jardines, o cerrados, como en el caso de edificios, se deberá prever la ubicación de una o varias rampas que faciliten el acceso a personas con discapacidad, tomando en cuenta la normatividad en la materia.

**Artículo 167.** Cuando la Dirección requiera verificar la calidad de las obras a que se refiere este capítulo, podrá solicitar al ejecutor el informe con resultados satisfactorios de las pruebas efectuadas en los materiales utilizados en la construcción, avaladas por un laboratorio establecido en la entidad.

**Artículo 168.** Para garantizar la calidad de las obras a que se refiere este capítulo, el ejecutor deberá presentar el informe con los resultados satisfactorios de las pruebas efectuadas en los materiales utilizados en la construcción, avaladas por un laboratorio establecido en la entidad, reservándose la Dirección, el derecho de verificar los resultados de dicho informe.

#### **CAPÍTULO XIV TRAZOS Y TOLERANCIAS**

**Artículo 169.** Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y en la licencia de uso del suelo y las medidas del resto de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndose a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exige un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro en más del 1% ni lo disminuya en más del 5%. En su caso, deberán modificarse los planos constructivos.

#### **CAPÍTULO XV DE LAS CIMENTACIONES**

**Artículo 170.** Toda construcción deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. La cimentación es el conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones deberán ser diseñadas con base en las normas técnicas correspondientes y construidas de acuerdo con los materiales y mecánica de suelos, secciones y características indicadas en la memoria de cálculo.

**Artículo 171.** El desplante de cualquier cimentación se hará al nivel de la profundidad señalada en el proyecto. La superficie de desplante tendrá las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto. Las zapatas y los cimientos deberán estar desplantados en terreno firme, por debajo de la capa de tierra vegetal o de desechos sueltos. Se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales siempre que se cumpla con lo que se indica en el artículo 174.

**Artículo 172.** Debido a las particulares condiciones geológicas de la Región Norte del Estado, la investigación del subsuelo deberá permitir con detalle las condiciones litológicas de la zona en la que se encuentra la edificación y la probable presencia de oquedades, depósitos de basura, rellenos mal compactados y cavidades naturales o artificiales. Para todas aquellas edificaciones no comprendidas en el artículo que precede, deberán realizarse sondeos exploratorios suficientes, que permitan obtener la información anterior o profundidades donde se ponga en riesgo su estabilidad. Este tipo de exploración, deberá ser realizado por personal especificado y reconocido por la Dirección.

**Artículo 173.** Para el diseño de la cimentación de estructuras en el que no se justifique un estudio detallado del suelo, se tomará como esfuerzo admisible del terreno una capacidad de 2 kg/cm<sup>2</sup> siempre que se compruebe la calidad de la roca. Las estructuras que no requieren estudio detallado de suelos, serán aquellas que por sus descargas en la cimentación, el valor anterior es satisfactorio, tales como las casas habitación y los edificios de menos de dos niveles.

**Artículo 174.** Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que éstos son compactos o que se compactarán adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo que puedan ocasionar asentamientos. En los rellenos se tendrá cuidado con el flujo natural del agua, tomando las provisiones necesarias para canalizar adecuadamente los escurrimientos. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor de 90% proctor. Estas compactaciones, deberán ser verificadas por un laboratorio de control de calidad con experiencia en este tipo de estudios. Queda a cargo del Director Responsable de Obra la aceptación de los materiales de relleno y la verificación del procedimiento usado para la obtención del grado de compactación.

**Artículo 175.** Cuando se pretendan utilizar métodos especiales de cimentación, el Director Responsable de Obra, deberá solicitar aprobación expresa de la Dirección. El interesado deberá presentar los resultados de los estudios y pruebas técnicas a que hubieren sujetos dichos métodos. La Dirección podrá autorizar o rechazar, según el caso la aplicación del método propuesto.

**Artículo 176.** Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de mampostería de piedra natural, con dalas de concreto reforzado, o sobre zapatas corridas de concreto, provistas de trabes de rigidez o sobre losas corridas de cimentación.

## **CAPÍTULO XVI DE LAS EXCAVACIONES**

**Artículo 177.** En un predio no pueden hacerse excavaciones que debiliten el suelo de sustentación de las propiedades vecinas o que transmitan vibraciones que puedan ocasionar fisuras o grietas a los muros de dichas propiedades. Para ello deben preverse y efectuarse las obras de consolidación necesarias para evitar dichos daños.

**Artículo 178.** Será indispensable para efectuar una excavación, recabar la licencia correspondiente de la Dirección, para lo cual el interesado deberá presentar un plano en el que se indicará la sección de la excavación, los límites de esta en el terreno, así como los métodos o técnicas a emplear para llevar a cabo dicha excavación y el tiempo estimado de ejecución.

**Artículo 179.** La excavación se realizará por etapas, de acuerdo con un programa que deberá incluirse en la memoria del diseño, señalando además, las precauciones que se tomarán para que no resulten afectadas las construcciones, los predios vecinos o los servicios públicos. Estas precauciones se deberán considerar claramente en los planos.

**Artículo 180.** Si por la naturaleza del terreno fuere preciso realizar las excavaciones por medio de explosivos, queda prohibido efectuar las detonaciones a cielo abierto, debiendo tomarse las precauciones necesarias de seguridad para evitar que los fragmentos del terreno se dispersen. Es obligación del propietario o poseedor contar con el Permiso de Uso de Explosivos, de la Secretaría de la Defensa Nacional, y acatar los requisitos y las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos, y su Reglamento; así como las que la unidad administrativa municipal competente establezca.

**Artículo 181.** Siempre que se vaya a efectuar una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes de los predios vecinos, así como tomar las precauciones necesarias para evitar que puedan ser dañados peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.

**Artículo 182.** Será obligación del propietario o poseedor y del Director Responsable de Obra, en su caso, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos, o por no haberse tomado las previsiones necesarias en su utilización.

**Artículo 183.** Si en el proceso de una excavación se encuentran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación y notificar el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia.

## **CAPÍTULO XVII DE LOS TERRAPLENES O RELLENOS**

**Artículo 184.** La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo. De este modo, cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán ser tomadas las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse especial atención a la construcción de drenes, filtros y otras obras, tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

**Artículo 185.** Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio de control de calidad registrado. Deberá controlarse el grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

**Artículo 186.** En el caso de rellenos de aceras, patios y pisos habitables, éstos deberán hacerse en capas de 20 centímetros de espesor como máximo, aplicando no menos de cincuenta golpes por metro cuadrado con pisón de 20 kg con 0.30 de altura de caída o igual energía de compactación proporcionando la compactación necesaria con la aplicación de un pisón de mano o hidroneumático.

## **CAPÍTULO XVIII DE LAS CIMBRAS Y ANDAMIOS**

**Artículo 187.** Para efectos de este Reglamento, se entiende por cimbra el armazón que sostiene el peso de un arco u otro elemento estructural destinado a salvar un vano, en tanto no está en condiciones de sostenerse por sí mismo; se entiende por andamio el armazón provisional de rodillos y tabloncillos o de tubos metálicos con plataformas, desde los cuales se ejecutan las obras de un edificio, o la pintura o limpieza de la fachada.

**Artículo 188.** En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente:

- I. La obra falsa y la cimbra, deberán ser suficientemente resistentes y rígidas, y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras serán tales que garanticen la retención de lechada.
- II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción.
- III. Las cargas que actúen en las cimbras no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

**Artículo 189.** Las cimbras deberán ser desplantadas sobre superficies firmes, capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, podrán ser usados “arrastres” que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar movimientos de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, deberán ser tomados en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos. Para el caso de las cimbras de más de 4.00 metros de altura se deberá contar con la memoria del diseño en la que se incluya el sistema de contra venteo que se intente utilizar.

**Artículo 190.** Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, obtener la autorización de la Dirección para colocar los dispositivos de seguridad y protección, o tapias, sobre la misma vía, para proteger a terceros de peligros o perjuicios. La autorización especificará plazos y condiciones para la instalación de dichos dispositivos.

**Artículo 191.** Las tapias deberán ser construidas de madera, lámina, concreto, mampostería o cualquier otro material que ofrezca garantía de seguridad, proporcione estabilidad adecuada y sus superficies no tengan resaltes que puedan causar daños o poner en peligro a los peatones.

**Artículo 192.** El Director Responsable de Obra será el responsable de supervisar que las tapias se conserven en buenas condiciones de estabilidad e imagen.

**Artículo 193.** Los equipos y los materiales destinados a la obra, y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

**Artículo 194.** Salvo casos especiales, la tapia deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del propietario y del Director Responsable de Obra, para controlar el acceso a la obra.

**Artículo 195.** El Director Responsable de Obra, deberá verificar que previamente el colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características en los proyectos arquitectónicos y estructural. Dicha verificación, deberá asentarse en la bitácora.

**Artículo 196.** Cuando la obra requiera andamios sobre la vía pública, previo permiso de la Dirección, deberá dejarse un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por



debajo de la cubierta y sobre las aceras, para evitar el riesgo de tener accidentes con materiales que puedan desprenderse de la misma obra o con vehículos que circulen en esa vía. Los pasos deberán tener como mínimo 2.40 metros libres de altura y 1.20 metros de claro libre. En ningún caso las tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito, u obstruir la toma para incendio, para alarma o los diversos aparatos de servicio público.

**Artículo 197.** Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberán estar diseñados para resistir el peso de los elementos estructurales que incluyan carga viva y carga muerta e instalarse de tal manera que proporcionen las condiciones máximas de seguridad. La Dirección, podrá ordenar que se presente una memoria de diseño. Los andamios deberán ser revisados periódicamente para verificar que se encuentran en condiciones óptimas de servicio y de seguridad, los trabajadores deberán contar con arneses para su seguridad.

**Artículo 198.** El armado y desmantelamiento de los andamios, puntales y demás aparejos para la obra deberán realizarse bajo la supervisión y responsabilidad del Director Responsable de Obra.

**Artículo 199.** Cuando la Dirección, autorice romper una parte de las aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los solicitantes deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costa, dentro del plazo que les señale la Dirección, y cumplir con las disposiciones de tránsito que la unidad administrativa competente señale.

**Artículo 200.** En caso de no cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, las autoridades competentes tendrán la facultad de imponer las sanciones que correspondan.

## **CAPÍTULO XIX INSTALACIONES**

**Artículo 201.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, las telefónicas, de comunicación, las especiales y otras demás, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores, a los usuarios y al inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso. Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

**Artículo 202.** Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto en el Reglamento del Estado.

**Artículo 203.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, deberán diseñarse observando las disposiciones aplicables a cada caso conforme a las normas vigentes; deberán unirse y sellarse herméticamente de manera que impidan la fuga de fluido que conduzcan, durante su ejecución, se deberán observar los ordenamientos aplicables en este rubro.

En todas las instalaciones deberán emplearse únicamente los materiales, equipos y sistemas que satisfagan las normas de calidad fijadas por las autoridades correspondientes y probarse antes de autorizarse la ocupación de la obra.

**Artículo 204.** La cimentación de equipos mecánicos o de máquinas, deberá construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los

ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas, no deberán exceder de los límites previsto por el Reglamento de Ecología Municipal para la emisión de ruidos.

**Artículo 205.** Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a los edificios o a terceros.

**Artículo 206.** Las instalaciones de gas combustible serán para uso del gas licuado de petróleo o de gas natural y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gas Licuado de Petróleo de la Secretaría de Energía, y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 207.** Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en la legislación aplicable. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos contenidos en el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Deberá existir un servicio de mantenimiento permanente para calderas y chimeneas, aquéllas podrán ser inspeccionadas y operadas por personal especializado, según lo establece el Reglamento antes mencionado. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares donde tengan acceso personas, deberán aislarse adecuadamente.

## **CAPÍTULO XX ELEVACIÓN DE ELEMENTOS EN LAS OBRAS**

**Artículo 208.** Los dispositivos empleados para la transportación vertical de personas o los materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer las máximas condiciones de seguridad y deberán ser examinados y probados antes de ser utilizados. Los materiales y los elementos de estos dispositivos, deberán cumplir con los requisitos de calidad especificados por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía.

**Artículo 209.** Sólo se permitirá transportar a personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con características especiales de seguridad, tales como barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volcamiento, apegándose al Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

**Artículo 210.** Las máquinas elevadoras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, tener una resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.
- II. Ser mantenidos en buen estado de conservación y funcionamiento.
- III. Ser puestos a prueba y examinados cuidadosamente después de su montaje en la obra y antes de ser utilizadas.
- IV. Ser revisados periódicamente por la Dirección de Protección Civil del Municipio y en particular sus elementos mecánicos tales como anillo, cadenas, garfios, manguitos, poleas y eslabones giratorios, usados para izar o descender materiales o como medio de suspensión.
- V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina, de acuerdo con sus características, incluyendo en caso de que esta sea variable, la carga admisible para cada caso.

- VI. Estar provistas de los medios necesarios para evitar el riesgo de un descenso accidental. Los cables que se utilicen para izar o descender materiales o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

## **CAPÍTULO XXI ESTRUCTURAS DE MADERA**

**Artículo 211.** En estructuras permanentes, sólo se empleará madera selecta, de primera o de segunda clase, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante procedimientos adecuados. Su calidad deberá cumplir con los requisitos fijados por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía.

**Artículo 212.** La ejecución de las estructuras de madera, deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

## **CAPÍTULO XXII HABITABILIDAD**

**Artículo 213.** Las edificaciones, según su tipo deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen en la siguiente tabla.

| <b>Tipología</b>   | <b>Área</b> | <b>Dimensiones Libres (m)</b> | <b>Altura (m)</b> |
|--------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| Recámara Principal | 7.00 m2     | 2.7                           | 2.44              |
| Recámara Adicional | 6.00 m2     | 2.5                           | 2.44              |
| Alcoba             | 6.00 m2     | 2.5                           | 2.44              |
| Estancia           | 7.30 m2     | 2.6                           | 2.44              |
| Comedor            | 6.30 m2     | 2.4                           | 2.44              |
| Estancia-Comedor   | 13.60 m2    | 2.7                           | 2.44              |
| Cocina             | 3.00 m2     | 2.7                           | 2.44              |
| Baño               | N/A         | 1.15                          | 2.44              |

Para servicio, industria, etc. se deberán ajustar las dimensiones a lo marcado en el Reglamento del Estado.

### **CAPÍTULO XXIII DE LAS CONSTRUCCIONES CON MAMPOSTERÍA**

**Artículo 214.** En la construcción de muros deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

- I. La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia, no será menor de 15 centímetros;
- II. Los muros que se toquen o que se crucen, deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario;
- III. Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad;
- IV. Las juntas verticales, en los elementos que constituyan las hiladas de los muros, deberán quedar contrapeadas, como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen las precauciones necesarias que garanticen en otra forma la estabilidad del muro;
- V. Los muros llevarán elementos de liga horizontales a una separación no menor de 25 veces su espesor; y
- VI. Los elementos horizontales de liga de los muros que deban anclarse a la estructura, se fijarán por medio de varillas que previamente se dejen ahogadas en dicha estructura o con dispositivos especiales.

**Artículo 215.** La proporción y calidad de los materiales que constituyan la mampostería, será la que se indique en el proyecto correspondiente y deberán cumplir con el esfuerzo y resistencia indicados en las Normas Técnicas aplicables.

**Artículo 216.** Deberá comprobarse con la bitácora que las estructuras de mampostería cumplan con las características del proyecto y se construyan de acuerdo con las normas de este Reglamento.

**Artículo 217.** Las estructuras de mampostería, así como sus elementos con funciones estructurales o con altura mayor de 2.00 metros deberán cumplir con las especificaciones de resistencia estructural señaladas en el proyecto respectivo. Para verificar que los elementos de mampostería cumplan con la resistencia del proyecto, se podrán tomar muestras del mortero y de las piezas de mampostería que se ensayarán en un laboratorio de materiales aceptado por la Dirección.

### **CAPÍTULO XXIV DE LAS ZONAS AEROPORTUARIAS**

**Artículo 218.** Toda construcción o elevación sólida que pretenda realizarse en los terrenos adyacentes e inmediatos de los aeropuertos de la entidad, deberá efectuarse de conformidad con las siguientes disposiciones:

- I. Las zonas aeroportuarias siempre deberán estar delimitadas en función de la clase de aeropuertos, para procurar el uso eficiente del espacio de aeronavegación en dichas zonas, conforme a las siguientes reglas:
  - a) Superficie de Aproximación es el límite extremo necesario de la pista para el aterrizaje;
  - b) Superficie de Salida es el límite extremo necesario de la pista para el despegue;

- c) Franja Libre es la extensión a cada lado de la pista, en la longitud que más adelante se precisa.

II. La zona restringida para los efectos de la presente sección, es la que abarca:

- a) Dos mil metros lineales a cada lado de la franja libre, y a cada lado de las superficies de aproximación y salida en los Aeropuertos Clase I que, son aquéllos que según la normatividad aeronáutica internacional, operan bajo las reglas de vuelo instrumental (IFR, por sus siglas en inglés) y tienen una Franja Libre con longitud de doscientos metros al borde de la pista;
- b) Mil quinientos metros lineales a cada lado de la franja libre, y a cada lado de las superficies de aproximación y salida en los Aeropuertos Clase II, que son aquéllos que según la normatividad aeronáutica internacional, operan bajo las reglas de vuelo visual (VFR, por sus siglas en inglés) y tienen una Franja Libre con longitud de ciento cincuenta metros al borde de la pista;

III. Queda prohibido erigir construcciones, edificios o elevaciones sólidas, permanentes o temporales, artificiales o naturales a una altura mayor a la aprobada por la autoridad federal de aeronáutica civil en los terrenos adyacentes e inmediatos y en las zonas restringidas. Se entiende por elevaciones sólidas, las de origen natural, señalamientos, espectaculares, anuncios, vallas publicitarias o cualquier otra estructura análoga;

IV. Si las construcciones, o elevaciones existentes han sido abandonadas, destruidas o se han deteriorado en más de un ochenta por ciento, previo dictamen, se podrá ordenar su demolición total, sin responsabilidad para la autoridad y no se volverá a conceder la licencia de construcción correspondiente;

V. Las presentes disposiciones deberán observarse para los demás tipos de aeropuertos de la entidad;

VI. Antes del otorgamiento del permiso o la licencia municipal correspondiente, se deberá contar con la aprobación de la autoridad federal de aeronáutica civil y con la opinión favorable del Comité de Zonificación;

VII. El Comité de Zonificación se regulará por el Reglamento que al efecto se expida. En todo caso quedará sujeto a las bases siguientes:

a) Estará integrado por un representante de:

1. El Gobierno del Estado;
2. El Municipio en el que se encuentre el aeropuerto;
3. Del órgano operador del aeropuerto;
4. La Dirección General de Aeronáutica Civil;

b) El Comité de Zonificación tendrá, las siguientes atribuciones:

1. Expedir la opinión correspondiente respecto a los permisos que se soliciten;
2. Emitir en un plazo de cinco días hábiles su opinión de las propuestas de proyectos que se sometan a su consideración y a las longitudes de restricción establecidas en las zonas de cada clase de aeropuertos.

## **CAPÍTULO XXV DE LA OCUPACIÓN DE LAS OBRAS**

**Artículo 219.** Los propietarios están obligados a manifestar por escrito a la Dirección, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, debiendo anotar el número y la fecha de la licencia de construcción respectiva, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de la conclusión de las mismas.

**Artículo 220.** El visto bueno de seguridad y operación, es el documento por el cual la Dirección, hace constar que una instalación o edificación que se ejecuta según los casos señalados en el artículo siguiente, reúne las condiciones de operación y de seguridad previstas en este Reglamento, previa inspección de las mismas y siempre que las pruebas de carga y de las instalaciones resulten satisfactorias. El visto bueno de seguridad y operación, se concederá una vez liquidados los derechos que para el mismo fija la Ley de Ingresos del Municipio, previamente al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, el que deberá renovarse anualmente, excepto cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará además, cada vez que cambie de ubicación.

**Artículo 221.** Requieren el visto bueno de seguridad y operación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Las escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- II. Los centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes.
- III. Las instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas y locales para billares o juegos de salón. Y.
- IV. Los transportes electromecánicos, en este caso el visto bueno sólo se concederá después de efectuadas la inspección y las pruebas correspondientes, siempre que previamente se acredite la responsiva que debe otorgar la persona que hubiere instalado los aparatos.

**Artículo 222.** Recibida la manifestación de la terminación de una obra, la Dirección, ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos especificados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados, que hubieren servido de base para el otorgamiento de la licencia. La Dirección, podrá permitir diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad, y asimismo se respeten las restricciones indicadas y se cumplan las características autorizadas en la licencia respectiva, así como el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento. Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este artículo, la Dirección, autorizará su uso y ocupación.

**Artículo 223.** Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciere que la obra no se ajustó ni a los planos autorizados, la Dirección, ordenará al propietario ejecutar las modificaciones que fueran necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia Dirección, no se autorizará el uso y la ocupación de la obra.

**Artículo 224.** La Dirección, está facultada para ordenar la suspensión parcial o total de una obra, cuando ésta se haya ejecutado en contravención de las especificaciones contenidas en este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. Cuando se detecte una obra terminada o en proceso de terminación, que no haya cumplido con los ordenamientos de este

Reglamento y con las disposiciones del Plan Director, el propietario podrá obtener la licencia de construcción en los términos de regularización, sujetándose al siguiente procedimiento:

- I. Solicitar por escrito la regularización;
- II. Presentar la documentación señalada en el Capítulo II, del Título III de este Reglamento para el trámite de licencias de construcción según obra a realizar, y
- III. Recibida la documentación, la Dirección revisará y notificará una inspección a la obra que se pretende regularizar, y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y que se ajusta a los documentos exhibidos en la solicitud de regularización de la obra. La Dirección autorizará su regularización, previo pago de los derechos por construcción y de las sanciones que se hubiesen impuesto en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio y de este Reglamento.

**Artículo 225.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas talleres o laboratorios, se requerirá la autorización, para la operación, previa inspección que practique la Dirección, se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación, que para esa clase de establecimientos o instalaciones se exigen en este Reglamento y en las demás disposiciones relativas. La autorización, tendrá una vigencia de dos años y será revalidada por períodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, máquinas e instalaciones existentes en él.

## **CAPÍTULO XXVI DE LOS DEPÓSITOS PARA EXPLOSIVOS**

**Artículo 226.** El proyecto para la edificación de depósitos y establecimientos de compraventa de sustancias explosivas, artificios u otras señaladas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento, deberá ajustarse a las disposiciones de la Secretaría de la Defensa Nacional y demás normas legales aplicables.

## **CAPÍTULO XXVII RESTRICCIONES Y NORMAS**

**Artículo 227.** Los Proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

**Artículo 228.** La Dirección, establecerá las restricciones que juzgan necesarias para toda la construcción o usos de los predios, ya sea en forma general o en zonas determinadas en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los mismos.

**Artículo 229.** Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijados por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en ellas se regirán las limitaciones de altura de las construcciones que fije la Dirección y el Plan Director.

**Artículo 230.** La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente se podrán realizar obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La

reparación de los daños que ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

## **CAPÍTULO XXVIII DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL**

**Artículo 231.** Queda prohibido efectuar obras de construcción, ampliación, adaptación, modificación o demolición, en edificios catalogados con valor patrimonial, conforme a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, sin autorización de la Dirección, previo dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o, en su caso, de la Junta de Protección.

**Artículo 232.** De llevarse a cabo las obras de construcción, remodelación o demolición de un edificio catalogado con valor patrimonial sin la autorización correspondiente, la Dirección ordenará al propietario del inmueble la suspensión de los trabajos, sin perjuicio de las sanciones aplicables para quien cometa la violación, y dará aviso al INAH o, en su caso, a la Junta de Protección.

**Artículo 233.** Los propietarios de bienes inmuebles catalogados con valor patrimonial, tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y, en su caso, de restaurarlos, debiendo previamente obtener la autorización de la Dirección, previo dictamen favorable del INAH o, en su caso, de la Junta de Protección.

La misma obligación tendrán los propietarios de los predios colindantes con inmuebles catalogados, que pretendan realizar obras que puedan afectar a dichos inmuebles, de acuerdo con lo señalado en el artículo 6º de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**Artículo 234.** A los propietarios de inmuebles catalogados con valor patrimonial, que violen alguna de las disposiciones del presente Capítulo, se les sancionará con la suspensión de la obra, además de aplicarles la sanción económica correspondiente.

## **CAPÍTULO XXIX CENTRO HISTÓRICO**

**Artículo 235.** En la zona definida como Centro Histórico, monumentos del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico o en zonas que hayan sido determinadas como de conservación del patrimonio cultural por el Plan Director o una Declaratoria, no podrán realizarse obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin recabar previamente la correspondiente autorización del Consejo.

**Artículo 236.** Para la autorización de construcciones, adecuaciones o remodelaciones de edificaciones debe tomarse en consideración el contexto urbano circundante, del Centro Histórico Monumental del patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico se debe respetar en la medida de lo posible la imagen urbana prevaleciente. En los casos que la Dirección lo requiera, el constructor deberá presentar un estudio mediante la técnica de fotomontaje o similar mediante la cual se pueda valorar el impacto de la construcción, adecuación o remodelación en el contexto urbano.

**Artículo 237.** Las fachadas de las construcciones que se localicen dentro del Centro Histórico de la Ciudad, o zonas protegidas, deberán ajustarse a la Ley de Desarrollo Cultural para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 238.** En el Municipio, salvo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán remeterse del alineamiento según lo



establecido en el Plan Director y la Ley Estatal en la materia, destinándose estas áreas para jardines sin que exista construcción permanente.

**Artículo 239.** En los casos de calles con restricciones por tratarse de zonas históricas, monumentales o vías de uso exclusivamente peatonal, adecuaciones o remodelaciones futuras en el Centro Histórico, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que solo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

En general, para alojar tuberías de agua, drenaje, teléfonos o electricidad debajo del nivel del piso, la profundidad de la cepa de alojamiento será cuando menos de 0.80 metros de profundidad en las calles; y por excepción, la profundidad de las cepas que alojen tomas domiciliarias de agua potable no serán menores de 0.70 metros del nivel del pavimento junto a la guarnición.

**Artículo 240.** Para poder efectuar la demolición de una edificación, se deberá recabar la licencia de la Dirección.

**Artículo 241.** Se prohíbe el uso de las banquetas para exhibición o venta permanente de mercancías, salvo a solicitud de la Cámara de Comercio local con el objeto de promover la visita de turistas y público en general, y será limitada a dos días, siempre y cuando se permita 1.50 metros libres de paso peatonal.

### **CAPÍTULO XXX DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

**Artículo 242.** Licencia de Funcionamiento es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, comerciales y de servicios en el Municipio; con excepción de aquellas licencias que se expidan por otras autoridades competentes.

Las licencias de funcionamiento se otorgarán o negarán, por parte de la Dirección, en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud y tendrán vigencia por un año calendario, debiendo renovarse dentro de los 15 días siguientes a su vencimiento, previa inspección física que se haga por parte de la Dirección respecto al estado de las instalaciones y elementos estructurales, y de las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad estructural y de emergencia con las que debe contar cada giro.

Los documentos requeridos para tramitar la licencia de funcionamiento ante la Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, se indican en el presente Reglamento.

### **CAPÍTULO XXXI IMAGEN URBANA Y ECOLOGÍA**

**Artículo 243.** Para la autorización de construcciones, adecuaciones o remodelaciones de edificaciones debe tomarse en consideración el contexto urbano circundante, respetando en la medida de lo posible la imagen urbana prevaleciente. En los casos que la Dirección lo requiera, el constructor deberá presentar un estudio mediante la técnica de fotomontaje o similar mediante la cual se pueda valorar el impacto de la construcción, adecuación o remodelación en el contexto urbano. En los fraccionamientos autorizados, donde exista una saturación de construcción mayor al 70%, la Dirección podrá exigir la construcción de bardas en los lotes baldíos, por lo menos al frente de los mismos.

La Dirección requerirá en todo caso, a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, para que se ajuste a lo previsto en el mismo; en caso de no hacerlo en el plazo previamente establecido por ambas partes, se procederá a realizar dicha obra por parte de la Dirección con costo al propietario.

**Artículo 244.** Las fachadas y parámetros de cada construcción que sea visible desde la vía pública deberán tener acabados apropiados, cuyas características de forma, color y textura sean armónicas entre sí y conserven o mejoren el paisaje urbano de las vías públicas.

## **TÍTULO CUARTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y VÍAS PÚBLICAS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 245.** *La vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de las autoridades se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos en la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Son características inherentes a la vía pública, el servir para el asoleamiento, iluminación y ventilación de los predios y edificaciones que las limitan, dar acceso a los predios, alojar cualquier instalación de servicio público, infraestructura y servicios privados. Toda vía pública consta de un área para el tránsito vehicular, otra para el tránsito peatonal; pudiendo en algunos casos ser de uso peatonal totalmente.*

**Artículo 246.** *Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización, ni podrá disponerse de ellas de manera particular, salvo que la enajenación se realice por causa de utilidad pública o interés público y sea autorizada por el Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo y certificada por el Congreso del Estado. Corresponderá a la autoridad municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, ventilación, accesos, ocupación y acciones similares, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y Reglamentos en la materia.*

**Artículo 247.** Todas las áreas que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos municipales y estatales, así como en la Dirección de Catastro Municipal, en el Registro Público, en el Archivo del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, aparezcan como vías y espacios públicos o destinados a un servicio público, se presumirán, salvo prueba en contrario, que son vías públicas y pertenecen al dominio público del Municipio.

**Artículo 248.** Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión, fraccionamiento o relotificación aprobados aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público, se consideran, por este hecho, como bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto, la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro Público, al Instituto Coahuilense de Catastro y a la Dirección de Catastro Municipal, para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

**Artículo 249.** La Dirección, no estará obligada a expedir orden o autorización para la instalación de servicios públicos, constancia de alineamiento, número oficial o licencia de construcción, en predios con frente a vías públicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si dichas vías no son registradas oficialmente con ese carácter según lo indica el artículo anterior.

**Artículo 250.** Corresponde a la Dirección, o a la unidad administrativa municipal competente dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos, en los

inmuebles a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 251.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije el Plan Director, este Reglamento y las resoluciones del Ayuntamiento adoptadas en cada caso particular.

## **CAPÍTULO II DE LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 252.** Quienes soliciten realizar una obra en la vía pública estarán obligados a efectuar las reparaciones que sean necesarias, a fin de recuperar y/o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar el importe correspondiente cuando la Dirección de Obras Públicas o alguna otra dependencia municipal las realice.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el párrafo anterior, sin permiso previo de la Dirección.

**Artículo 253.** Quienes con autorizaciones otorgadas por la Dirección, usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyos accesos se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras; y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

**Artículo 254.** Se requiere autorización expresa de la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, mobiliario urbano, vender o exhibir mercancías u objetos;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública;
- V. La colocación de cualquier tipo de anuncio;
- VI. Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados, lonas, toldos; y
- VII. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción en los horarios y condiciones que establezca la Dirección.

La Dirección, al otorgar autorización para las obras anteriormente mencionadas, aplicará el pago correspondiente al permiso o trámite y señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda y los solicitantes, estarán obligados a realizar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o el pago de su importe, cuando la Dirección de Obras Públicas los realice.

**Artículo 255.** Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de la tercera edad o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública, salvo lo dispuesto por la Fracción VII del artículo 254 de este Reglamento.

**Artículo 256.** Queda prohibido usar la vía pública para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, ya sea en el subsuelo o en voladizos a cualquier nivel, salvo lo dispuesto por el artículo 254 de este Reglamento; Las obras o instalaciones de este tipo, ejecutadas antes de la vigencia de este Reglamento y para los casos que así lo ameriten o de interés público, la Dirección procederá a:
  - a).- Fijar una renta por el tiempo que dure la invasión, cuyo monto será cubierto en la caja receptora de la Tesorería Municipal previo documento elaborado en la Dirección y en términos de lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio y, en su caso, ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando este no los haya realizado en el plazo fijado.
- II. Preparar mezclas, acumular escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción, aun cuando la calle no esté pavimentada, salvo lo dispuesto por la Fracción VII del artículo 254 de este Reglamento;
- III. Instalar depósitos de residuos sólidos, teléfonos públicos, tensores para postes, buzones postales, depósitos de basura, señales de nomenclatura y tránsito, y semáforos, que constituyan un obstáculo para la vialidad;
- IV. Instalar establecimientos comerciales de cualquier tipo, salvo en los lugares autorizados previamente por el Ayuntamiento y con las condiciones que para el caso en específico establezca el Reglamento de la materia; o usarla con los fines conexos a alguna negociación.
- V. Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo;
- VI. Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones y constituya un peligro para ellos;
- VII. Abatir o montar rejas y portones que obstaculicen el libre paso de los peatones y constituyan un peligro para ellos;
- VIII. Descargar aguas negras y otros desechos;

- IX. Estacionar cajas, tractores, transporte industrial y maquinaria pesada en la vía pública dentro del área urbana, salvo en casos en que se tenga que hacer maniobras de carga y descarga y no deberá exceder de un tiempo máximo de una hora;
- X. Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otras análogas;
- XI. Edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o la remodelación o cambio de uno existente, sin la autorización de la Dirección, previo dictamen del Ayuntamiento;
- XII. Conducir líquidos por la superficie, por escurrimiento;
- XIII. Instalar aparatos, mobiliario urbano, mostrar mercancía y similares cuando su instalación entorpezca el tránsito en arroyos vehiculares o banquetas así como, para predios colindantes;
- XIV. Almacenar materiales de construcción o venta y utilizar montacargas;
- XV. Instalar lugares de trabajo;
- XVI. Almacenar vehículos en desuso o mostrar en vehículos en venta;
- XVII. Almacenar estructuras, unidades o puestos semifijos destinados a la venta de productos en desuso o abandono;
- XVIII. Aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

**Artículo 257.** Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones, instalaciones o se encuentre en alguno de los supuestos del artículo anterior, ya sean superficiales, aéreas o subterráneas estará obligada a demolerlas y/o retirarlas, independientemente de la aplicación de la sanción correspondiente, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando éste no los haya realizado en el plazo fijado.

**Artículo 258.** Las autorizaciones que la Dirección, otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento con determinados fines la vía pública o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a servicios públicos, no crean ningún derecho real o posesorio; serán siempre revocables, temporales e intransferibles, y en ningún caso podrán ser otorgados en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los servicios públicos, o en perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinados dichos bienes o vías.

**Artículo 259.** Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta cuando la Dirección lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

**Artículo 260.** Los permisos que la Dirección expida para la ocupación o uso de la vía pública, indicarán el plazo por el que se conceda el uso u ocupación de la vía pública, así como el plazo para retirar las instalaciones a que se hace referencia. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública estará condicionado a la observancia del presente artículo.

El incumplimiento de la autorización correspondiente será causa justificada para la revocación de la misma.

**Artículo 261.** Se podrán construir marquesinas y volados, sobre la vía pública, si estos ocupan un ancho menor o igual a 2/3 partes del ancho de la banqueta, sin rebasar un ancho máximo de 1.50 metros, y nunca su altura podrá ser menor a 2.50 metros de alto sobre el nivel de la banqueta. Por ningún motivo se permitirán construcciones ni instalaciones adicionales arriba de ellos. Deberán ser una prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su mantenimiento y seguridad estarán a cargo del propietario, relevando al Municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de protección de líneas de transmisión de electricidad.

**Artículo 262.** Se permite la instalación de cortinas metálicas; siempre y cuando éstas se enrollen hacia el interior del establecimiento, o en caso que sea exterior al establecimiento se colocará a una altura mínima de 2.50 metros y oculta.

**Artículo 263.** Quienes con permiso o concesión otorgada por la Dirección, usen o pretendan usar la vía pública tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de la localización de las instalaciones ejecutadas o que se vayan a ejecutar en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyos accesos se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras; y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

Asimismo, se requerirá autorización expresa de la Dirección, para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo establecido en las leyes y normas aplicables en materia de medio ambiente y ecología.

**Artículo 264.** Las personas físicas, morales, o Dependencias de Gobierno que con permiso de la Dirección, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tápiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra forma, o bien, ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, quedan obligados a reparar los daños provocados, con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro, en la forma y plazos que al efecto les sean señalados por la Dirección, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que, en su caso, procedan.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto y no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere este artículo, la Dirección de Obras Públicas procederá a ejecutar los trabajos relativos y notificará la relación de los gastos al infractor para que proceda a efectuar su pago. En caso de no lograr su cobro, se turnará el expediente a la Dirección de Ingresos y Tesorería Municipal, para que proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de los trabajos con la sanción correspondiente.

**Artículo 265.** Queda prohibido la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el artículo anterior, sin permiso previo de la Dirección, la cual tendrá la facultad de fijar horarios para el estacionamiento de vehículos con arreglo a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito vigente.

**Artículo 266.** Todos los propietarios de predios con frentes a la vía pública, estarán obligados a construir la banqueta que le corresponda a su propiedad, de acuerdo con las dimensiones que para el efecto indique la Dirección, atendiendo a su ubicación. En la construcción de banquetas en la vía pública no

debe haber escalones o desniveles de un predio a otro, salvo que por la topografía del terreno sea imposible evitarlo, previo análisis de la Dirección.

Cuando las banquetas sufran deterioro, el propietario tendrá obligación de repararlas con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro, en su defecto, lo realizará la Dirección de Obras Públicas, con cargo de los costos al propietario.

**Artículo 267.-** Los cortes en banquetas o guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no podrán entorpecer al tránsito peatonal o vehicular o ser inseguros para éstos. En caso necesario, la Dirección podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

**Artículo 268.** La Dirección, determinará las zonas de protección en puentes peatonales. Dentro de los límites de estas instalaciones, solamente se podrán realizar obras con autorización de la Dirección, la cual determinará el tipo de obras de protección que será necesario realizar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados y fijará una fianza, previa a la autorización, de un monto aproximado a los posibles daños que se puedan ocasionar en la realización de dichas obras. Para los casos no determinados o imprevistos, la Dirección tendrá la facultad de dictaminar y realizar la reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, con el apoyo de las áreas municipales correspondientes. Dichas reparaciones se harán con cargo a la persona física o moral a la que se haya otorgado la autorización.

**Artículo 269.** El cierre definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por el acuerdo del Ayuntamiento fundado en motivos de interés general, sin afectar el tráfico vehicular, peatonal o daños a propiedad privada o pública del área circundante.

El cierre temporal de una vía pública solo puede efectuarse previa autorización de la Secretaría del Ayuntamiento.

### **CAPÍTULO III DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 270.** Las instalaciones en la vía pública, tales como las correspondientes a líneas telefónicas, agua potable y drenaje, semáforos, conducción eléctrica y alumbrado público, gas y otras semejantes, deberán alojarse en forma tal, que no interfieran entre sí.

En general, las instalaciones de agua potable y telefonía, se alojarán en el lado norte y lado oriente de las diversas vías públicas, las líneas de alimentación de la Comisión Federal de Electricidad, se alojarán en el lado sur y poniente de las vías públicas.

Estas normas, fundamentalmente se refieren a las calles de un solo cuerpo orientadas con respecto a la traza urbana original de la ciudad.

En las avenidas principales, bulevares, periféricos, vialidades y debajo de los puentes vehiculares la ubicación de las instalaciones será subterránea u oculta de manera que sólo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

En colonias y fraccionamientos con diferente trazo, así como en avenidas, la Dirección, determinará o aprobará la ubicación de aquellos servicios con los prestadores de los mismos y con la participación de los representantes de los habitantes del sector.

**Artículo 271.** Para alojar tuberías de agua, drenaje, teléfonos o electricidad debajo del nivel del piso, la profundidad de la cepa de alojamiento será cuando menos de 1.00 metro de profundidad en las calles; por excepción, la profundidad de las cepas que alojen tomas domiciliarias de agua potable no será inferior a 0.35 metros a partir del nivel del pavimento próximo a la guarnición.

**Artículo 272.** En los casos de calles sujetas a determinadas restricciones, por tratarse de zonas históricas o monumentales, o de vías de uso exclusivamente peatonal, susceptibles de ser objeto de adecuaciones o remodelaciones futuras, como es el caso del perímetro denominado Centro Histórico, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que sólo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

**Artículo 273.** Los prestadores de servicios deberán comunicar a la Dirección, las obras que vayan a realizar, enviando para tal propósito los planos correspondientes.

La Dirección, hará constar la recepción de la solicitud y, en su caso, otorgará la aprobación para hacer los trabajos. Así mismo, los solicitantes darán aviso a los demás concesionarios que tengan líneas que hayan de ser cruzadas o que estén colocadas encima o debajo de las que se traten de establecer.

Los propietarios de las líneas establecidas con anterioridad, tienen derecho de vigilar la instalación de las nuevas y de ocurrir a la Dirección, para que ésta dicte las medidas necesarias y sanciones aplicables para el caso de que la nueva línea no se ajuste a las reglas precisas.

Se prohíbe la instalación de cualquier cable distinto a los de energía eléctrica en las áreas cercanas al paso de los cables de alta tensión.

**Artículo 274.** Toda solicitud de permiso para la introducción de cualquier tipo de instalación subterránea, aérea u oculta, por parte de un prestador de servicios, deberá ser presentada ante la Dirección, acompañada de los siguientes documentos:

- I. Planos que contengan las especificaciones técnicas de la obra a realizar; y
- II. Factibilidades de cruce de parte de los otros prestadores de servicios que tengan instalaciones.

El prestador de servicios o ejecutor de las obras está obligado a solicitar la licencia correspondiente ante la Dirección y dar aviso de terminación de obra o, en su caso, el de demora de las mismas, programando en tal caso una nueva fecha de conclusión. En el caso de que la Dirección encuentre defectos al supervisar el relleno de las zanjas, notificará de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, la cual tendrá un plazo máximo de 24 horas para iniciar los trabajos de reparación; si la compañía o dependencia hicieran caso omiso de lo anterior, la Dirección de Obras Públicas reparará los defectos con cargo a ellos y la Dirección impondrá la sanción correspondiente.

**Artículo 275.** Por ningún motivo se permitirá que los equipos acondicionadores de aire ocupen el área fuera del paramento que marca el alineamiento correspondiente de las calles de la ciudad. La Dirección deberá verificar que esta disposición se cumpla, en caso de no ser así, ordenará su retiro.

Tampoco se permitirá que las descargas de agua de los equipos acondicionadores de aire sean vertidos a la vía pública.

**Artículo 276.** En los casos de estricta emergencia, las empresas que presten servicios públicos podrán hacer instalaciones provisionales sin la respectiva autorización, y tendrán la obligación de dar aviso de



inmediato y en un plazo no mayor a un día, a partir de la fecha de inicio de los trabajos, solicitar la autorización a la Dirección, misma que fijará el plazo máximo de permanencia de tales instalaciones provisionales. Cuando la Dirección considere necesario remover o retirar dichas obras, esto se hará con cargo a la empresa correspondiente.

**Artículo 277.** Los propietarios de instalaciones estarán obligados a conservarlas en buenas condiciones. La Dirección, por razones fundadas en seguridad e interés público, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste, instalación o enrollamiento de cable, y sus propietarios estarán obligados a hacerlo por su cuenta, quedando entendido que si no lo hicieren dentro del plazo fijado, lo hará la Dirección con cargo a dichos propietarios. Se entiende por poste, todo mástil empotrado en el suelo, destinado a algún servicio público, como telefónico o de electricidad, o bien que sirve como distintivo o señal.

Es obligación de los propietarios de los postes, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro del escombro y material sobrante dentro de los plazos señalados en la autorización para colocar o remover los postes.

**Artículo 278.** Cualquier poste que se coloque en la vía pública deberá guardar las condiciones de seguridad, servicio y estética, y por regla general, se colocarán dentro de la acera a una distancia de 0.25 metros entre el borde exterior de la guarnición y el punto más próximo al poste; en caso de no existir aceras, los interesados solicitarán a la Dirección, el trazo de la guarnición. En todos los casos la dimensión de los postes no podrá exceder de 1/3 del ancho de la banqueta. En caso de que los postes excedan de esta dimensión, su colocación se someterá a la consideración del Consejo y a la aprobación del Ayuntamiento. En ningún caso se podrá permitir la instalación de cableado que disminuya u obstruya la visibilidad de señalamientos viales.

**Artículo 279.** Queda prohibido a los prestadores de servicios públicos, la colocación de sus instalaciones en las banquetas en forma tal, que obstruyan las entradas a los predios.

La infracción a esta disposición, obliga a los prestadores a remover por su cuenta la instalación indebida. Los particulares que pretendan realizar edificaciones o remodelaciones en sus inmuebles y requieran la modificación de alguna instalación de servicio público, harán la solicitud respectiva a la empresa prestadora del servicio y validada por la Dirección, el costo de los trabajos será a cargo del solicitante.

**Artículo 280.** Se prohíbe poner cables de retenidas oblicuas a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante, usados para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta.

Así mismo, quedan prohibidos los cruces de líneas de cualquier tipo de instalación o red, a una altura menor de 5.00 metros en vialidades colectoras o secundarias, y de 6.00 metros en libramientos y vialidades primarias.

**Artículo 281.** El Municipio se reserva el derecho de colocar señales con indicaciones relativas a lugares públicos como museos, monumentos históricos y demás sitios de interés turístico, autorizadas por la Dirección, en postes dentro de la vía pública a una altura mínima sobre el nivel de la banqueta de 2.50 metros.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

**Artículo 282.** Las especificaciones para el proyecto y construcción de sistemas de suministro de agua potable y red de alcantarillado, se regirán de acuerdo con las Leyes y Reglamentos vigentes, así como las normas de la Comisión Nacional del Agua.

Todo proyecto de nuevo fraccionamiento, ampliación o tendido de líneas y redes en colonias existentes, deberá ser validado y aprobado por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.

## **CAPÍTULO V ALUMBRADO PÚBLICO**

**Artículo 283.** Corresponde al Municipio, la prestación del servicio de alumbrado público, que consiste en la instalación y conservación de postes, luminarias y demás equipo que se requiera. Queda estrictamente prohibido a los particulares, la ejecución de obras que afecten las propias instalaciones o la prestación del servicio.

**Artículo 284.** La autorización para realizar instalaciones de alumbrado público en fraccionamientos del Municipio, la solicitará ante la Dirección, el propietario o su representante legal, adjuntando tres copias del proyecto con la factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad.

**Artículo 285.** La Dirección, dará respuesta por escrito a la solicitud presentada, en un plazo que no accederá de quince días hábiles, indicando los lineamientos apropiados para el desarrollo del proyecto y que serán los siguientes:

- I. TRANSFORMADOR.
  - a) Capacidad máxima.
  - b) Número de fases.
  - c) Relación de voltajes.
  - d) Características mecánicas y eléctricas. Y,
  - e) Protecciones.
- II. ACOMETIDA.
  - a) Localización de equipo de medición
  - b) Calibre del conductor
  - c) Diámetro de ducto y mufa
  - d) Capacidad de interruptor. Y,
  - e) Tipo nema de interruptor
- III. EQUIPOS DE CONTROL.
  - a) Contactor.
  - b) Foto control.
  - c) Reloj programable. Y,
  - d) Otras protecciones.
- IV. CANALIZACIONES.
  - a) Tipo de ductos.
  - b) Diámetro mínimo.
  - c) Número de ductos. Y,
  - d) Disposición de la zanja.
- V. CONDUCTORES.
  - a) Tipo de aislamiento.

- b) Calibre mínimo de circuito alimentador.
  - c) Caída de tensión máxima.
  - d) Longitud máxima del conductor para el circuito alimentador. Y,
  - e) Calibre del conductor desde el circuito alimentador hasta la luminaria.
- VI. NIVELES DE ILUMINACIÓN Y UNIFORMIDAD.
- a) En vías principales.
  - b) En vías colectoras.
  - c) En vías locales. Y,
  - d) Parques públicos.
- VII. LUMINARIAS.
- a) Potencia máxima.
  - b) Características mecánicas, eléctricas, fotométricas y técnicas. Y,
  - c) Tipo de balastro.
- VIII. LÁMPARAS.
- a) Características físicas. Y,
  - b) Características eléctricas y de incendio.
- IX. POSTES Y BRAZOS.
- a) Tipo de materiales para su construcción
  - b) Diámetro mínimo y máximo
  - c) Formas.
  - d) Métodos de anclaje.
  - e) Longitud y forma de los brazos. Y,
  - f) Distancia Inter postal.
- X. OBRA CIVIL.
- a) Profundidad de zanjas en cruces de calles.
  - b) Profundidad de zanjas en banquetas y camellones.
  - c) Construcción de bases. Y,
  - d) Forma y dimensiones de los registros en piso.
- XI. VARIAS.
- a) Puesta a tierra del equipo.
  - b) Número máximo de luminarias por circuito.
  - c) Capacidad máxima del interruptor para el circuito derivado. Y,
  - d) Prueba, entrega y recepción.

## **CAPÍTULO VI DE LA NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL**

**Artículo 286.** Es facultad exclusiva del Ayuntamiento con el apoyo del Consejo decidir los nombres de los parques, plazas, jardines, avenidas, calles y demás espacios de uso común, o de los bienes afectos a un servicio público dentro del Municipio, mediante el mecanismo que se implemente para tal efecto.

- I. Con el fin de establecer con precisión los mecanismos para la asignación del nombre oficial de calles, avenidas, bulevares y libramientos será necesario que el Consejo integre un Reglamento que fije las atribuciones y procedimientos de trabajo del mismo y este sea sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

- II. Lo relativo a la operación y reglas por las cuales se regirá la toma de decisiones del Consejo se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento específico de la fracción anterior.

**Artículo 287.** El número oficial de los predios, será asignado por la Dirección.

Los números pares se asignarán en la acera derecha de acuerdo al sentido progresivo de la numeración y los números nones en la acera izquierda.

Cuando se desarrolle un área contigua a otro desarrollo habitacional, comercial o de otro tipo y se tenga continuidad de una o varias vialidades, se podrá reiniciar la numeración agregando el complemento norte, sur, oriente y poniente.

En todo nuevo fraccionamiento, el propietario podrá hacer su propuesta de nomenclatura, la que a su vez será validada por el Consejo.

En cuanto a la forma y características del número oficial, éste será de una altura mínima de 15 centímetros, independientemente del tipo de material; deberá ser colocado en un lugar visible desde el exterior y precisamente en el frente del predio.

**Artículo 288.** Es obligación de la Administración Municipal, por conducto de la Dirección, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial en el Municipio. Corresponderá a la Administración Municipal, la colocación y mantenimiento de la nomenclatura de calles y espacios públicos. Los fraccionadores tendrán la obligación de colocar la nomenclatura oficial en las calles de los fraccionamientos de nueva creación. Dicha nomenclatura deberá ser colocada a una altura mínima de 2.50 metros, en postes metálicos. Se utilizarán láminas galvanizadas y pintadas o material similar o de mejor calidad, de veinte por ochenta centímetros, rotuladas por ambas vistas. El fraccionador, en razón de las características de la urbanización, podrá proponer el diseño, material y ubicación de la nomenclatura.

Si se recurre a la colocación de placas, se utilizarán materiales no corrosivos o poco intemperizables y de difícil destrucción, sin que se permita la pinta de muros, guarniciones o banquetas. Estas deberán permitir una fácil lectura a una distancia de 20.00 metros.

Las láminas o placas que se utilicen deberán contener el nombre de la calle, código postal, el nombre de la colonia o fraccionamiento de que se trate, así como indicar la orientación magnética y el rango de la numeración oficial de dicha calle, y se apegarán a lo siguiente:

- I. En intersección de dos vialidades, un mínimo de cuatro placas; y
- II. En intersecciones mayores a dos vialidades, una placa por cada calle antes y después de la intersección.

**Artículo 289.** Los promoventes de vivienda y fraccionadores podrán someter a consideración de la Dirección, la propuesta de nomenclatura y vialidades, parques, jardines, plazas y/o monumentos históricos, así como de cualquier otro lugar público factible de denominación.

**Artículo 290.** La Dirección tomará en cuenta la propuesta del promovente o fraccionador al momento de determinar la nomenclatura, debiéndose apegar a lo siguiente:

- I. Análisis de la propuesta del promovente y fraccionadores, expresando las razones que se tomaron en cuenta para estimar o desestimar dicha opinión;
- II. Velar porque exista una adecuada jerarquía vial y compatibilidad en el contexto urbano con la nomenclatura;
- III. Evitar la duplicidad con la nomenclatura existente;
- IV. Cuando se trate de la prolongación de vialidades que por la dimensión de su traza o por la importancia de su uso sean jerarquizadas como primarias o secundarias, deberá de permanecer con su nomenclatura existente; y
- V. Cuando se trate de la prolongación de vialidades que por la dimensión de su traza o por la importancia de su uso sean jerarquizadas como colectoras o locales, hasta en tanto no conecten con una vialidad primaria o secundaria, deberá permanecer con su nomenclatura existente.

**Artículo 291.** Cuando sea de interés público o de ordenamiento urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual la Dirección deberá notificar al propietario. Es obligación de este último la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije para ello.

Al mismo tiempo, la Dirección, notificará de este cambio a la dependencia del Servicio Postal Mexicano que corresponda, al Servicio de Administración Tributaria, a la Dirección de Catastro Municipal y al Registro Público, a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Los cambios de nomenclatura se publicarán en la Gaceta Municipal.

**Artículo 292.** En nuevos fraccionamientos, el fraccionador tendrá la obligación de colocar la nomenclatura y número oficial en las calles, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 287 de este mismo capítulo.

**Artículo 293.** En el perímetro denominado Centro Histórico, así como en áreas clasificadas como patrimoniales, históricas o arqueológicas, se deberá considerar la colocación de señalamiento turístico urbano, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia. Dichos señalamientos serán autorizados y supervisados por la Dirección.

## **CAPÍTULO VII DE LOS ALINEAMIENTOS**

**Artículo 294.** La expedición del alineamiento es función de la Dirección, la cual otorgará el documento que lo consigne, a solicitud del propietario.

**Artículo 295.** Se declara de utilidad pública la formación de chaflanes o gazas, en predios situados en esquina. En los casos de que el ancho de las calles que formen dicha esquina sea igual o menor de 9.00 metros la dimensión de dichos chaflanes será fijada en cada caso particular por la Dirección al otorgar los alineamientos respectivos, debiendo ser siempre iguales las dimensiones en las esquinas que se formen el cruzamiento de dos o más arterias.

**Artículo 296.** La Dirección, no otorgará licencias de construcción sin que el solicitante presente previamente la constancia de alineamiento, y en su caso, la constancia de uso del suelo, en las que se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones deben imponerse, atendiendo al Plan Director y a la Ley, así como a las características de cada predio y a las limitaciones que para frentes y laterales se establezcan para que no se construya sobre dichos espacios, y otras que la Dirección estime necesarias.

**Artículo 297.** La Dirección, negará la expedición de constancias de alineamiento a predios irregulares situados frente a vías públicas establecidas de hecho pero no autorizadas, así como a predios provenientes de subdivisiones o fusiones no autorizadas por la Dirección. Tampoco se expedirán los alineamientos cuando se trate de predios cuya ubicación no este ajustada al Plan Director o no satisfacen las condiciones de éste.

**Artículo 298.** Cuando por razones de utilidad pública, plenamente justificadas, sea necesario demoler parte de un edificio, para efectos de alineamiento, el Ayuntamiento adquirirá, conforme a la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal, Limitación de Dominio y Servidumbre Administrativa por causas de utilidad Pública para el Estado de Coahuila, el predio por entero o la parte necesaria.

**Artículo 299.** Las indemnizaciones en el caso del artículo anterior, no se realizarán sin la previa comprobación de la propiedad legal del predio y de la existencia de la obra al formularse el proyecto de demolición.

**Artículo 300.** En el Municipio, salvo en la zona del Centro Histórico de la ciudad o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán respetar el alineamiento según lo establecido en el Plan Director y este Reglamento.

**Artículo 301.** Toda edificación efectuada con invasión de la restricción del alineamiento o de las servidumbres, deberá ser demolida y su costo a cargo del propietario del inmueble invasor dentro del plazo que señale la Dirección. En caso de incumplimiento, la Dirección podrá efectuar los trabajos con cargo al propietario o infractor independientemente de las sanciones a que se haga acreedor.

**Artículo 302.** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el nuevo alineamiento oficial de un predio quedase dentro de las edificaciones del mismo, no se permitirá al propietario realizar construcciones que sobresalgan de este nuevo alineamiento.

## **CAPÍTULO VIII**

### **CONSTANCIA DE NÚMERO OFICIAL**

**Artículo 303.** Serán requisitos para la expedición de constancias de número oficial o alineamiento los siguientes:

- I. Copia y original de la solicitud tipo dirigida a la Ventanilla Única Municipal de la Dirección Planeación y Desarrollo Urbano.
- II. Copia simple de la escritura inscrita en el Registro Público y/o contrato de promesa de compraventa y/o documentación que acredite la posesión certificada por Notario.
- III. Si el solicitante actúa en nombre y representación de un tercero, deberá acreditar su mandato en los términos de las leyes aplicables, sin esta circunstancia se tendrá por no presentada la solicitud.
- IV. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso o bimestre correspondiente.
- V. Medidas físicas de la banqueta y distancia de la esquina más próxima.

- VI. Datos relacionados a los números expuestos a su cuadro en ambos lados.
- VII. Croquis del predio y localización precisa.
- VIII. Licencia o planos de construcción o ampliaciones, en su caso.
- IX. Documento que acredite el no adeudo de agua y drenaje.
- X. Pago de derechos.

**Artículo 304.** En caso de conflicto entre dos vecinos de una misma calle que tengan el número oficial duplicado, se otorgará nueva constancia de número oficial de acuerdo al orden progresivo de la numeración.

## **CAPÍTULO IX DE LAS MANIOBRAS EN LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 305.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, en los horarios que fije la unidad administrativa municipal competente.

**Artículo 306.** Los propietarios estarán obligados a restablecer por su cuenta las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo de la obra, con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro. De no hacerlo, lo realizará la Dirección de Obras Públicas y los costos correspondientes serán cubiertos por el propietario.

**Artículo 307.** Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar los daños o perjuicios a los trabajadores, a las instalaciones y a terceros.

## **CAPÍTULO X DISPOSITIVOS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 308.** Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, colocar dispositivos de protección o tápiales sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros, previa autorización de la Dirección, la cual al otorgarla fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos.

En casos de siniestro, deberán ser colocados los dispositivos de seguridad aún sin el permiso de la Dirección, debiendo estos manifestarse a la Dirección inmediatamente.

**Artículo 309.** Los tapiales deberán construirse de madera, lámina, concreto, mampostería y cualquier otro material, que a juicio de la Dirección, ofrezca garantías de seguridad, proporcione una estabilidad adecuada y presente superficies sin resaltes que puedan poner en peligro la seguridad del peatón.

**Artículo 310.** Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10.00 metros, los tápiales tendrán cuando menos una altura libre de 2.40 metros y un ancho libre de 1.20 metros, cuando la altura de la obra exceda los 10.00 metros, deberá hacerse hacia la vía pública un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras o banquetas sin peligro de ser arrollados por vehículos.

En ningún caso, los tápiales deberán obstruir la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito u obstruir las tomas para incendio, para alarma o los aparatos de servicio público.

Salvo casos especiales y a criterio de la Dirección, el tapial deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del constructor para controlar el acceso a la obra.

**Artículo 311.** Los equipos, materiales destinados a la obra o escombros que provengan de ella, deberán quedar invariablemente colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso se obstruya la vía pública.

**Artículo 312.** Los propietarios y Directores Responsables de Obra, estarán obligados a conservar los tápales en buenas condiciones de estabilidad y aspecto.

**Artículo 313.** Para las reparaciones o mejoras parciales como revoques y otras operaciones análogas, en fachadas, el paso de peatones se restringirá con un señalamiento preventivo.

**Artículo 314.** Si la ejecución de una obra representara peligro o dificultad al tránsito de vehículos, la Dirección lo comunicará a la Dirección de Seguridad Pública para los efectos correspondientes.

**Artículo 315.** Los andamios, deberán diseñarse para resistir el peso de los elementos que incluyan carga viva y muerta.

**Artículo 316.** El armado y desmantelamiento de los andamios puntales y demás complementos para las obras se hará bajo la supervisión y responsabilidad del Director Responsable de las mismas.

**Artículo 317.** En las obras de edificios de más de un piso, donde se utilicen andamios estos serán ante techados con tablas hasta la altura de 2 metros y tendrán un ancho mínimo de 1.00 metros y un máximo de 1.40 metros.

**Artículo 318.** Las cabrías o tiros, no podrán situarse en la vía pública sino precisamente en el interior de la construcción, del solar o dentro de la cerca de protección.

**Artículo 319.** Cuando la Dirección, autorice romper una parte de las aceras o pavimentos, con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los interesados deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costo dentro del plazo que les señale la Dirección, procurando no interrumpir el tránsito público.

**Artículo 320.** En toda obra ubicada en o colindante con la vía pública, será obligación del Director Responsable de Obra y del propietario poner desde el anochecer hasta la mañana siguiente, un vigilante, como mínimo una señal luminosa y mantener limpios los frentes de las obras y sin obstáculos para el tránsito público.

**Artículo 321.** Es obligatorio proporcionar a los trabajadores el equipo de seguridad correspondiente para cada tipo de obra, según se especifique en las normas técnicas referentes a seguridad en el trabajo. A su vez será obligatorio para ellos el utilizarlo, haciéndolo notorio mediante anuncios suficientemente visibles y entendibles.

## **CAPÍTULO XI DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 322.** Corresponde a la Dirección, conforme a la normatividad aplicable, aprobar y otorgar el permiso para la colocación de un anuncio, considerando su diseño estructural y las especificaciones



requeridas para una instalación segura y adecuada. La Dirección, deberá supervisar que se observen los lineamientos contenidos en el permiso otorgado.

## **CAPÍTULO XII DE LAS ÁREAS VERDES Y DE DONACIÓN**

**Artículo 323.** Es obligación de los propietarios o inquilinos de inmuebles, cuyos frentes tengan espacios para prados o árboles en las banquetas, el sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

**Artículo 324.** Es facultad de la Dirección, vigilar que los particulares solo planten en los prados de la vía pública árboles que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones ocultas de servicios públicos.

Queda prohibido a los propios particulares, derribar árboles de la vía pública, sin la previa autorización de la Dirección.

**Artículo 325.** Todos los desarrollos habitacionales deberán considerar un área de donación municipal de acuerdo a lo contemplado en este Reglamento, la cual deberá ser escriturada a favor del Municipio a más tardar en la fecha en que se realice la inscripción en el Registro Público de la declaración unilateral de voluntades del fraccionamiento respectivo.

Esta área se constituirá en reserva municipal para el equipamiento que el Municipio habrá de requerir de acuerdo al crecimiento de la población, por lo que se deberán establecer mecanismos para regular las donaciones que sean solicitadas al Ayuntamiento por parte de organismos oficiales y no gubernamentales. Solo podrán ser destinadas para parques, edificios públicos, jardines, hospitales y escuelas públicas.

De autorizarse éstas por parte del Ayuntamiento, se deberán tomar en cuenta las necesidades más apremiantes.

## **CAPÍTULO XIII DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 326.** Con base en los ordenamientos urbanos, se deberán respetar las áreas consideradas como zonas de protección, en los rubros de áreas de conservación, protección y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico, como también las zonas de protección de cauces y cuerpos acuíferos, detalladas en el Plan Director y el Atlas de Riesgo.

## **TÍTULO QUINTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **CAPÍTULO I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 327.** La clasificación de fraccionamientos dependerá del uso del suelo que señale el Plan Director conforme a la ubicación del predio.

**Artículo 328.** Los fraccionamientos se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Habitacionales:

- a) H1 Densidad baja;
  - b) H2 Densidad media baja;
  - c) H3 Densidad media;
  - d) H4 Densidad media baja; y
  - e) H5 Densidad baja.
- II. Campestres:
- a) Habitacionales; y
  - b) Turísticos.
- III. Comerciales.
- IV. Industriales:
- a) Industrias ligera y mediana; e
  - b) Industria pesada.
- V. Cementerios.

**Artículo 329.** El Ayuntamiento podrá autorizar fraccionamientos de urbanización progresiva con fines habitacionales, en los cuales los fraccionadores están obligados a realizar las obras de infraestructura de agua potable y energía eléctrica y a ejecutar en forma gradual, conforme a los plazos que fije la autoridad respectiva, las demás obras de urbanización e instalación de servicios públicos, cuando se justifiquen socialmente, previo estudio y autorización de las autoridades municipales correspondientes.

Las autoridades competentes dispondrán oportunamente la aplicación de las acciones y medidas necesarias para evitar que se desvirtúe la finalidad de los fraccionamientos de urbanización progresiva a que se refiere este artículo.

**Artículo 330.** Los lotes en los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva de densidad muy alta (H5) serán enajenados a personas de escasos recursos que no sean propietarias o poseedoras, ni éstas, ni sus cónyuges o concubinos, a título de dueños, de ningún bien inmueble dentro del Estado de Coahuila de Zaragoza, lo que deberá ser comprobado por la autoridad respectiva, mediante los mecanismos de control que al efecto se establezcan.

## **CAPÍTULO II DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS**

**Artículo 331.** Los fraccionamientos habitacionales son aquellos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, comprendidos en el área urbana de los centros de población.

**Artículo 332.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de densidad muy baja (H1), estarán ubicados en las zonas conforme a lo dispuesto en el Plan Director y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares, no podrán tener un frente menor de veinte metros, ni una superficie menor de quinientos metros cuadrados;

Las construcciones deberán remeterse cinco metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento será de vivienda unifamiliar en la totalidad del fraccionamiento;
- III. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá, ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio que corresponda;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho mínimo de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de tres metros de ancho, de las cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de dos metros de ancho de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
  - a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
  - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
  - c) Alumbrado público de bajo consumo, con lámpara de diodos emisores de luz u otra similar montada preferentemente en poste de concreto o metálico operado con celda fotoeléctrica;
  - d) Red telefónica con cableado subterráneo en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente;
  - e) Guarniciones y banquetas, debiendo cumplir con las normas de diseño para facilitar la circulación de personas con discapacidad;

- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Caseta de vigilancia, con la autorización de la autoridad competente.
- m) Hidrantes contra incendio.

**Artículo 333.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad baja (H2), estarán ubicados en las zonas que marque el Plan Director y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de nueve metros, ni una superficie menor de doscientos metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.  
  
En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del quince por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;
- III. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, cuyo destino será definido conforme a lo establecido en el Plan Director . Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
  - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
  - c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste de concreto o metálico y operada con celda fotoeléctrica;
  - d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
  - e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
  - f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
  - g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
  - h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
  - i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
  - j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
  - k) Hidrantes contra incendio.

**Artículo 334.** Los fraccionamientos habitacionales, de densidad media (H3), estarán ubicados en las zonas que marque el Plan Director y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento sesenta metros cuadrados;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.
- III. En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del cuarenta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;
- IV. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada cuyo destino será definido conforme a lo establecido en el Plan Director. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;
- V. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- VI. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
  - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
  - c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
  - d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
  - e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;

- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Hidrantes contra incendios.

**Artículo 335.** Los fraccionamientos habitacionales, de densidad media alta (H4), estarán ubicados en las zonas que marque el Plan Director y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento treinta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del treinta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III. Áreas de Donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada cuyo destino será definido conforme a lo establecido en el Plan Director. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
- d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, gloriets, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Hidrantes contra incendio.

**Artículo 336.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad alta (H5), estarán ubicados en las zonas que marque el Plan Director y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de siete y medio metros, ni una superficie menor de ciento cinco metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el treinta por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de sesenta por ciento de la superficie vendible, permitiéndose en la zona asignada para uso multifamiliar, lotes individuales para viviendas unifamiliares que tengan un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de setenta y ocho metros cuadrados y reúnan las siguientes condiciones:



- a) No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable y drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;
- b) Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
- c) No se permitirá la venta de lotes sin edificación;
- d) Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas;

III. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada cuyo destino será definido conforme a lo establecido en el Plan Director, de la cual el ayuntamiento destinará el sesenta por ciento para equipamiento urbano y el cuarenta por ciento restante para área verde.

El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contando a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la instalación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse preferentemente, a áreas verdes, previa autorización de las instancias competentes;

IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros; las banquetas serán de dos metros de ancho, de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada adosada al cordón cuneta, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del propietario.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con un área arbolada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de setenta metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente;

V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
- c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
- d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- e) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Arbolado en áreas de calles, gloriets, y demás lugares destinados a ese fin;
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Instalación de hidrantes contra incendios.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES**

**Artículo 337.** Los fraccionamientos campestres son aquellos ubicados a más de cinco kilómetros del límite del centro de población y cuyos lotes se utilizarán predominantemente para:

- I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales;
- II. Fines turísticos, que puedan servir como campamentos de viviendas móviles, o para el establecimiento de hoteles, restaurantes, expendios de productos artesanales o actividades recreativas.

**Artículo 338.** Sólo se permitirá la realización de establecimientos campestres, cuando los terrenos o fincas rústicas, tengan la localización y características adecuadas al desarrollo de las funciones específicas a las que en cada caso deban y puedan destinarse, que cuenten con la autorización de cambio de uso de suelo conforme a la legislación ambiental aplicable.

**Artículo 339.** Los fraccionamientos campestres con fines habitacionales deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes tendrán la superficie que se determine en la autorización de impacto ambiental, y en todo caso no podrán tener un frente menor de cuarenta metros, y superficie menor de mil metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse diez metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el diez por ciento de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o cultivos. Se permitirá hasta el diez por ciento del área vendible para áreas comerciales y de servicios;
- III. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar al Municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde.

Las calles deberán tener una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento; con una superficie de rodamiento de seis metros de ancho, debiendo respetar las zonas arboladas.

En su caso, se deberán respetar las secciones de los caminos o carreteras y sus derechos de vía, que determinen las autoridades competentes conforme a las disposiciones aplicables, mismas que se señalaran en el proyecto de lotificación respectivo;

- IV. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado en este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
  - a) Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - b) Fosa sépticas sintéticas.
  - c) Calles compactadas.
  - d) Señalamiento vial tipo rústico.

**Artículo 340.** En los fraccionamientos campestres destinados para fines turísticos, se fijarán las dimensiones de los lotes en que se divida el terreno y las obras de urbanización e instalación de servicios públicos que deban realizarse, de acuerdo con las especificaciones a que alude el artículo anterior y la naturaleza de su objeto, así como a la autorización de impacto ambiental.

### **SECCIÓN TERCERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES**

**Artículo 341.** Los fraccionamientos comerciales son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de locales para establecimientos de comercio.

**Artículo 342.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que señalen las normas y disposiciones aplicables al caso, respetando las siguientes características:

- I. Dimensión y características de los lotes;
- II. Densidad de construcción;
- III. Ubicación, longitud, nomenclatura y secciones de las vías públicas;
- IV. Zonificación de los giros o servicios comerciales;
- V. El fraccionador deberá donar al Municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde;
- VI. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios, red de electrificación, alumbrado público, preferentemente red telefónica y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales;
- VII. Hidrantes contra incendio;
- VIII. Arbolado y jardinería;
- IX. Caseta de vigilancia.
- X. Por lo que se refiere a las dos últimas fracciones las áreas correspondientes serán consideradas como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar a favor del Municipio.

**Artículo 343.** En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, de acuerdo con la zonificación correspondiente, salvo que las circunstancias así lo justifiquen, a juicio de la autoridad competente y atendiendo a lo dispuesto en el Plan Director.

**Artículo 344.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades comerciales.

**Artículo 345.** Los propietarios de fraccionamientos comerciales o de lotes ubicados en éstos, sólo podrán transmitir la propiedad o posesión de porciones de lotes hasta que se haya aprobado el proyecto de subdivisión o relotificación respectivo y se hayan satisfecho los demás requisitos establecidos en este Reglamento.

## **SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES**

**Artículo 346.** Son aquellos cuyos lotes se destinan para la construcción de fábricas o naves industriales o en general donde se realicen funciones de producción, transformación de materias primas y distribución de bienes y servicios.

**Artículo 347.** En los fraccionamientos industriales, se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados. Sus especificaciones tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II. Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes contra incendio;
- III. Obras de infraestructura para el aprovechamiento del agua residual tratada, en los sistemas industriales de enfriamiento, lavado, procesos productivos, actividades de limpieza de instalaciones, parque vehicular y riego de áreas verdes, que no requieran necesariamente agua potable, conforme a las normas y especificaciones técnicas aplicables;
- IV. Adecuado tratamiento de los residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial, cuando así se requiera;
- V. Descarga de las aguas negras, red de alcantarillado o drenaje sanitario;
- VI. Descarga de las aguas pluviales y red del drenaje pluvial, conforme al estudio hidrológico;
- VII. Red de distribución de energía eléctrica;
- VIII. Instalación de gas industrial, cuando lo requiera de manera indispensable la industria y lo permita el abasto del mismo. De no ser esto posible, deberán contar con las instalaciones y almacenamiento de energéticos que corresponda según el caso;
- IX. Las opiniones y en su caso autorizaciones de las autoridades de Salud, de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Nacional del Agua y la entidad encargada del abastecimiento de agua potable y alcantarillado, para todos los efectos de su autorización.

**Artículo 348.** Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de veinte metros ni una superficie menor de mil metros cuadrados, aceptándose un diez por ciento del área vendible con lotes de menor superficie;
- II. Las construcciones deberán remeterse seis metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;
- III. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en éstos fraccionamientos está prohibida la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios;

- IV. Áreas de donación: El fraccionador deberá donar a favor del Municipio el diez por ciento de la superficie vendible debidamente urbanizada para ser destinada al equipamiento urbano y área verde;
- V. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, en que deberá autorizarse previamente por la autoridad competente para su ejecución. Dicho estudio deberá contemplar áreas ajardinadas con camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de diecinueve metros;
- VI. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
  - a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas, cuando así se requiera;
  - c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
  - d) Alumbrado público de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado en poste metálico con instalación oculta, operado con celda fotoeléctrica;
  - e) Ductos para redes telefónicas;
  - f) Guarniciones y banquetas de concreto;
  - g) Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado;
  - h) Hidrantes contra incendio;
  - i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, gloriets y demás lugares destinados a ese fin;
  - j) Placas de nomenclatura en los cruces de calles;
  - k) Casetas de vigilancia;
  - l) Los demás que a juicio de la Secretaría y las autoridades municipales sean necesarias para el mejor funcionamiento del fraccionamiento.

**Artículo 349.** Se consideran industrias ligera y mediana aquéllas que no ocupan grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requieren de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo.

**Artículo 350.** Se considera industria pesada aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares.

Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia.

**Artículo 351.** Los fraccionamientos industriales deberán ajustar su ubicación a lo dispuesto por las normas sanitarias, ambientales, de control de la contaminación y de desarrollo urbano así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades industriales.

**Artículo 352.** Las autoridades competentes determinarán, según se trate de fraccionamientos con industria ligera, mediana o pesada, los requisitos que deban satisfacer para su autorización, tomando como base entre otros aspectos para su ubicación, los vientos dominantes, la conservación de los mantos acuíferos, así como el crecimiento de los centros de población, las disposiciones establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos legales aplicables en la materia que corresponda.

## **SECCIÓN QUINTA DE LOS CEMENTERIOS**

**Artículo 353.** Los fraccionamientos destinados a cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso se fijen, de acuerdo con las siguientes características:

- I. Dimensiones de los lotes o fosas;
- II. Ubicación, longitud, nomenclatura y ancho de las vías públicas;
- III. Zonificación del terreno;
- IV. El fraccionador deberá donar al Municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada;
- V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio;
- VI. Espacios libres y su aprovechamiento;
- VII. Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas;
- VIII. Arbolado y jardinería;
- IX. Caseta de vigilancia;
- X. Considerar vialidad perimetral interna;
- XI. Deberán contar con barda circundante.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias y servicios conexos a las actividades funerarias.

El Municipio deberá utilizar las áreas de donación para equipamiento urbano.

### **CAPÍTULO III DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 354.** La solicitud para la autorización de fraccionamientos y sus anexos, deberá presentarse por escrito ante el Presidente Municipal a través de la Dirección.

Para tal efecto deberán presentar ante la Dirección, el formato de Solicitud Única de Trámite ante la Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano anexando al mismo los documentos correspondientes al trámite, que se especifiquen en el presente Reglamento.

El procedimiento para la autorización de fraccionamientos se llevará a cabo conforme a los plazos y especificaciones establecidos en este Reglamento.

**Artículo 355.** La autorización de los fraccionamientos será facultad exclusiva del Ayuntamiento a través del Presidente Municipal, previa satisfacción de los requisitos y procedimientos establecidos por este Reglamento y dictamen del Consejo.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Cuando la solicitud de fraccionamiento haya sido rechazada por la autoridad competente, ésta lo notificará al interesado, señalando los fundamentos y motivos del rechazo. El interesado podrá interponer en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, el recurso de inconformidad correspondiente.

La autoridad encargada de conocer del recurso será el Ayuntamiento.

### **CAPÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

**Artículo 356.** A más tardar en la fecha en que se realice la inscripción en el Registro Público de la declaración unilateral de voluntades del fraccionamiento respectivo, el fraccionador tendrá la obligación de escriturar las áreas donadas al Municipio conforme al plano de fraccionamiento autorizado, quedando condicionada la validez de la licencia de fraccionamiento a la entrega de las escrituras de las áreas donadas, en el término antes señalado.

El porcentaje del área de donación dependerá del tipo de fraccionamiento de que se trate, conforme lo establece el presente Reglamento.

**Artículo 357.** La ubicación de las áreas para equipamiento urbano deberá localizarse en áreas de fácil acceso, preferentemente circundadas por vialidades no clasificadas como primarias, así como de topografía apta para los fines de su destino y con una pendiente natural de terreno no mayor de 10%.

Para los efectos de este artículo, el fraccionador deberá proporcionar al Ayuntamiento el estudio de mecánica de suelos del predio a donar, a fin de que se verifique que las condiciones de éste son aptas para llevar a cabo construcciones. Los terrenos deberán encontrarse sin construcción alguna, desmontados, limpios, nivelados e invariablemente deberán ubicarse, cuando menos, a una distancia de 100 metros de cualquier cauce de corriente permanente o intermitente de agua.



**Artículo 358.** Dentro de los 30 días siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador deberá constituir garantía suficiente a nombre del Municipio a efecto de asegurar la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan, incluyendo vicios ocultos, con excepción de aquellas obras que ya hayan sido afianzadas con otros organismos o dependencias conforme a lo dispuesto en este Reglamento. Dicha garantía podrá consistir, a juicio de las autoridades competentes, en:

- I. Fianza otorgada por institución autorizada, misma que no podrá ser inferior a 30% del presupuesto total de las obras de urbanización;
- II. Hipoteca de inmuebles, distintos de los predios por fraccionar, que posea el propietario y sea suficiente para cubrir como mínimo 30% del presupuesto de las obras de urbanización; y
- III. Depósito en dinero, carta de crédito u otras formas de garantía financiera, por un mínimo de 30% del presupuesto de las obras de urbanización.

En caso de que la urbanización del fraccionamiento se realice por etapas, el monto de la fianza corresponderá al 30% del presupuesto de las obras de urbanización de la etapa a desarrollarse.

**Artículo 359.** El Municipio hará efectiva la garantía para asegurar el cumplimiento del programa de obra y demás obligaciones a que se refiere este Reglamento, cuando el fraccionador no cumpla con el programa respectivo, sus características y especificaciones técnicas, y, en general, con todos los aspectos contenidos en la autorización de la licencia de fraccionamiento.

El Municipio, con los recursos derivados de la garantía establecida, ejecutará directamente las obras de urbanización.

**Artículo 360.** La garantía para atender vicios ocultos no podrá cancelarse hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la recepción del fraccionamiento. La cancelación sólo podrá efectuarse previa verificación, por parte de las autoridades municipales, de que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Reglamento y la autorización correspondiente.

**Artículo 361.** Cuando se incumpla con el programa de obras o con las especificaciones técnicas relativas, o no exista regularidad en los trabajos, la Dirección procederá en la siguiente forma:

- I. Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaren el procedimiento, fijándosele fecha y hora para la celebración de una audiencia, en la que el interesado podrá alegar y probar lo que a su derecho convenga a efecto de que justifique el incumplimiento en el que haya incurrido;
- II. Si del resultado de las pruebas ofrecidas en la audiencia, aparece que dicho incumplimiento obedece a causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, la Dirección, podrá conceder una prórroga al fraccionador, la que en ningún caso excederá de un año, para el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Si transcurrido el período de prórroga persistiere aún el incumplimiento, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;

- III. Si del mismo desahogo de pruebas apareciere que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, la Dirección concederá la prórroga por el tiempo que señala la fracción anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y de las sanciones administrativas que correspondan con motivo del incumplimiento.

Si transcurrido el período de prórroga, y el incumplimiento aún persistiere, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;

- IV. Si el interesado no comparece a la audiencia, sin causa justificada, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso, la unidad administrativa que designe el Ayuntamiento, a formular la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado, o que no se hubieren realizado debidamente en el plazo respectivo, con base en los costos operantes en el momento de llevarse a cabo la liquidación;
- V. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, dará vista de la misma al interesado para que dentro de un término de 15 días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga; y
- VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la unidad administrativa que designe el Ayuntamiento confirmará o rectificará la liquidación turnándola, en su caso, a la instancia municipal correspondiente para que efectúe su cobro, haciéndose efectiva la garantía que hubiese otorgado el fraccionador en la forma prevista por este Reglamento.

El Ayuntamiento podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el orden público, encomendar a particulares mediante concurso, la ejecución de las obras inconclusas a costa del fraccionador, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que le correspondan.

**Artículo 362.** La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos autorizados, será supervisada por la Dirección, a fin de que la calidad y servicios que se ofrezcan, sean efectivamente los autorizados.

La Dirección, tiene la facultad de supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados durante su construcción y una vez terminada ésta, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado. Los encargados de la supervisión informarán al titular de la unidad administrativa correspondiente, de las irregularidades que adviertan en el desempeño de su función, para los efectos que correspondan.

**Artículo 363.** Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por zonas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas.

Cuando el fraccionamiento se construya fuera del perímetro o de las áreas en donde se presten los servicios de seguridad y limpieza, el fraccionador queda obligado por ese sólo hecho, a ofrecer la prestación de dichos servicios; o en su caso, a cubrir las contribuciones que se establezcan para tal efecto.

Tratándose del servicio de transporte, el fraccionador queda obligado a promover ante la autoridad competente la ampliación de las rutas correspondientes a la nueva zona fraccionada.

**Artículo 364.** Cuando se trate de fraccionamientos de manzanas aisladas, el fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización de las calles circundantes.

No se concederán licencias para construir en lotes que no pertenezcan al fraccionamiento y que tengan frente a las calles que circundan las manzanas urbanizadas sino hasta que los interesados acrediten que han convenido con el fraccionador o con el Municipio el pago de la parte proporcional que corresponde a cada lote en los gastos de urbanización de dicha manzana, comunicándose al Registro Público la obligación que por este concepto se impone a los propietarios o poseedores de dichos lotes.

**Artículo 365.** El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o de las zonas autorizadas, dentro del plazo que al efecto se estipule en la resolución que apruebe el proyecto respectivo y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos a la Dirección, para que ordene la supervisión de los mismos.

**Artículo 366.** A quien se autorice la construcción de un fraccionamiento, podrá otorgársele licencia para que emprenda otro, siempre que haya cumplido con la entrega de las escrituras de las áreas donadas al Municipio del anterior o anteriores fraccionamientos autorizados, dentro del término señalado en los artículos 325 y 356 de este Reglamento y cumpla o esté cumpliendo al momento de la autorización respectiva con el programa, especificaciones y desarrollo de las obras de urbanización autorizadas.

**Artículo 367.** En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo así en forma explícita, con objeto de que las distintas oficinas que tengan a su cargo los servicios de infraestructura urbana, elaboren los proyectos correspondientes de las obras que vayan a efectuar en las zonas proyectadas por el fraccionador para su desarrollo inmediato.

**Artículo 368.** En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad competente, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de 15 días para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento;
- III. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante publicaciones por dos ocasiones en los periódicos locales de mayor circulación, con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento; e
- IV. Impondrá al fraccionador una multa hasta del 20% del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, independientemente de obligarlo a demoler y/o retirar por su cuenta, dentro del plazo que le fije, las obras e instalaciones que hubiere realizado.

**Artículo 369.** Si la autoridad correspondiente estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del artículo anterior y sin perjuicio de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento en la forma prevista por este Reglamento, independientemente de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se aprueba.

**Artículo 370.-** El fraccionador deberá obtener de la Dirección, la autorización para la transmisión de la propiedad o posesión de lotes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- I. Que las obras de urbanización de la etapa autorizada o en su caso de la totalidad del fraccionamiento, estén completamente terminadas, de acuerdo a las especificaciones técnicas que se señalan en la licencia de fraccionamiento; y
- II. Que se haya formalizado la transmisión a título gratuito de los porcentajes de donación correspondientes a las áreas municipales.

**Artículo 371.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Densidad Bruta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento.
- II. Densidad Neta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie vendible habitable del fraccionamiento.

**Artículo 372.** Será facultad del Ayuntamiento, a través de la Dirección, analizar la propuesta del propietario o localizar y señalar los terrenos que deban ser donados como área municipal de un fraccionamiento, en los términos de este Reglamento. Al hacer la selección deberá señalar aquellos que mejor satisfagan las necesidades de topografía, accesibilidad, etc. de los usuarios, para lo cual se preferirán las áreas equidistantes de todos los lotes. En los casos donde el terreno de donación tenga un área mayor de 10,000 metros cuadrados, se procurará el reparto equitativo de las áreas de donación para la mejor distribución de los servicios que habrán de establecerse en ellas.

**Artículo 373.** El fraccionador tendrá la obligación de no cortar y de mantener los árboles ya existentes en la vía pública, así como otros elementos naturales que por sus características representen un beneficio ecológico. Los árboles para reforestar deberán de ser preferentemente endémicos de la región. En caso de remoción de árboles, previa autorización por escrito de la Dirección de Ecología Municipal, el fraccionador deberá sembrar otros árboles, en los términos que establezca la Dirección.

La reforestación se llevará a cabo tanto en las vialidades y áreas públicas, como en los predios de las viviendas o edificaciones.

## **CAPÍTULO V DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 374.** Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones respectivas.

El proyecto de fraccionamiento únicamente será admitido por la Dirección, si este fue realizado por un Director Responsable de Obra previamente registrado ante la Dirección.

**Artículo 375.** Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las normas técnicas concernientes a:

- I. Diseño;
- II. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- III. Vialidad;
- IV. Electrificación y alumbrado público; y
- V. Gas, teléfono y demás servicios.

**Artículo 376.** Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento, según su tipo, en cuanto a zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación.

**Artículo 377.** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, la Dirección fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debida y oportunamente ejecutada. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta será ejecutada por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

El fraccionador tendrá la obligación de solicitar a las dependencias las autorizaciones correspondientes para la reubicación de las instalaciones de infraestructura o mobiliario urbano cuando así se requiera, la cual será ejecutada por el fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación de los servicios públicos afectados.

**Artículo 378.** Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, disminuida del área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones o restricciones del predio.

**Artículo 379.** Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, de conformidad con lo establecido en el Plan Director.

**Artículo 380.** La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de un fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas previamente autorizadas en el plano de lotificación.

**Artículo 381.** En cuanto a la construcción de edificios multifamiliares en fraccionamientos, se permitirá su construcción en las áreas previamente definidas en el proyecto y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

a) Densidad H1.- No se permitirán.

b) Densidad H2.- Se permitirá hasta en 15% del área vendible del fraccionamiento y solamente un máximo de dos lotes por manzana, hasta alcanzar el máximo permitido, o bien, en una sola manzana. Estas edificaciones sólo podrán ubicarse en las vialidades colindantes del fraccionamiento.

c) Densidad H3.- Se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar hasta en 15% del área vendible del fraccionamiento, sin que el número de viviendas por hectárea del proyecto de lotificación exceda la densidad habitacional que establece el Plan Director, para este tipo de fraccionamientos (33 viviendas por hectárea), hasta alcanzar el máximo permitido.

d) Densidad H4.- Se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar hasta en 30% del área vendible del fraccionamiento, sin que el número de viviendas por hectárea del proyecto de lotificación exceda la densidad habitacional que establece el Plan Director, para este tipo de fraccionamientos (68 viviendas por hectárea), hasta alcanzar el máximo permitido.

e) Densidad H5.- Se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar, sin que el número de viviendas por hectárea del proyecto de lotificación exceda la densidad habitacional por hectárea que establece el Plan Director, para este tipo de fraccionamientos (71 viviendas por hectárea), hasta alcanzar el máximo permitido.

En fraccionamientos con densidad alta ya establecidos, la autorización de uso del suelo y el otorgamiento de licencia de construcción de vivienda multifamiliar o edificios de departamentos, deberá cumplir con lo establecido en el inciso anterior, así como contar con las factibilidades de servicios. Este dictamen deberá ser emitido por la Dirección.

**Artículo 382.** En los fraccionamientos que requieran caseta de vigilancia, la Dirección fijará las especificaciones, dimensiones y ubicación de la misma de conformidad con los siguientes párrafos. La utilización y el mantenimiento de la caseta de vigilancia será responsabilidad de los habitantes del fraccionamiento respectivo.

Dichas responsabilidades deberán quedar consignadas en los contratos de compra-venta. Una vez cerrado el fraccionamiento, la solución de las diferencias vecinales, serán responsabilidad de sus propios organismos civiles. En caso que existan quejas recurrentes que no puedan ser resueltas por los particulares, la Dirección podrá revocar su autorización para controlar el acceso al desarrollo habitacional.

**Artículo 383.** Podrán autorizarse accesos controlados en fraccionamientos habitacionales autorizados y de nueva creación, siempre y cuando se cumpla con las siguientes disposiciones:

- I. En caso de que el fraccionador imponga contratos de adhesión o reglamentos internos, deberá ser consistente con las disposiciones de las leyes y reglamentos estatales y municipales respectivos.
- II. Se deberá respetar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

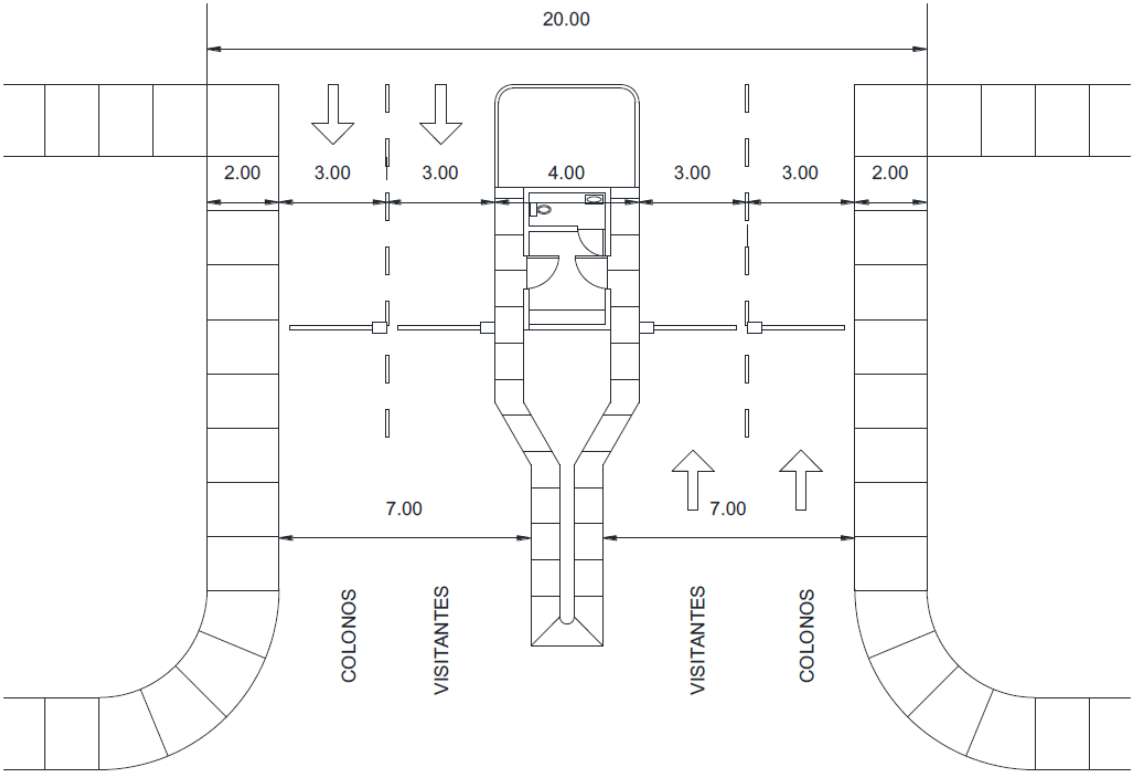
- III. No se podrá impedir el paso de personas y vehículos, salvo cuando se encuentre bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y que el área de donación municipal destinada a equipamiento urbano se encuentre fuera del área restringida.
- IV. Se deberá considerar desde el punto de vista de imagen urbana y de la seguridad de los peatones, la construcción de la menor cantidad posible de muros ciegos o bardas hacia el exterior del fraccionamiento, minimizando el uso continuado de los mismos y alternándolos con elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad hacia el interior del fraccionamiento desde la vía pública, en al menos un 13% de la longitud de los tramos de muros ciegos o bardas o en las dimensiones que equivalgan al 13 % del área del muro, considerando que la altura mínima de la barda es de 2.50 m, la cantidad que resulte mayor.
- V. Se podrá considerar, la mezcla o alternancia de tramos de muros verdes con los muros ciegos o bardas que se propongan, siempre y cuando queden establecidas las responsabilidades sobre su mantenimiento y cuidado.
- VI. Deberá tener autorizado el proyecto de accesos y salidas por parte de la Dirección, y la Dirección de Obras Públicas municipal, de acuerdo con las particularidades de cada uno de los proyectos; considerando, en caso de ser necesario, la elaboración de estudio de impacto vial.
- VII. Queda prohibido cerrar vías públicas en los fraccionamientos existentes para generar espacios de aprovechamiento exclusivos de sus habitantes, salvo que dichas vías públicas no tengan continuidad más allá de dicho fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el Plan Director vigente o según lo determine el propio Ayuntamiento, en caso de aprobarse un cambio a dicho Plan.
- VIII. Deberá contar con entrada y salida independientes de conformidad con el estudio de impacto vial aprobado, con una sección vial de acuerdo a las siguientes disposiciones contenidas en la Tabla 1:

**TABLA 1**

| <b>Opción</b>                                | <b>A</b>                | <b>B</b>                | <b>C</b>              | <b>D</b>              |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACCESO</b>                                | 4 carriles              | 4 carriles              | 2 carriles            | 2 carriles            |
| Sobre Vialidad:                              | Colectora ó Principal   | Colectora ó Principal   | Secundaria            | Local                 |
| Sección de la Vialidad                       | 20.00 m                 | 20.00 m                 | 16.00 m               | 13.00 m               |
| Ancho de Banquetas en ambos lados del acceso | 2.00 m                  | 2.00 m                  | 2.00 m                | 2.00 m                |
| Sección del Camellón para alojar caseta      | 4.00 m                  | 4.00 m                  | 4.00 m                | 4.00 m                |
| Ubicación del Camellón                       | Central                 | Central                 | Central               | Lateral               |
| Sección del Cuerpo vial de entrada           | 6.00 m                  | 8.00 m                  | 4.00 m                | 3.00 m                |
| Cantidad y ancho de Carriles en la entrada   | 2 carriles de 3.0 m c/u | 2 carriles de 4.0 m c/u | 1 carril de 4.0 m c/u | 1 carril de 3.0 m c/u |
| Sección del Cuerpo vial de                   | 6.00 m                  | 4.00 m                  | 4.00 m                | 3.00 m                |

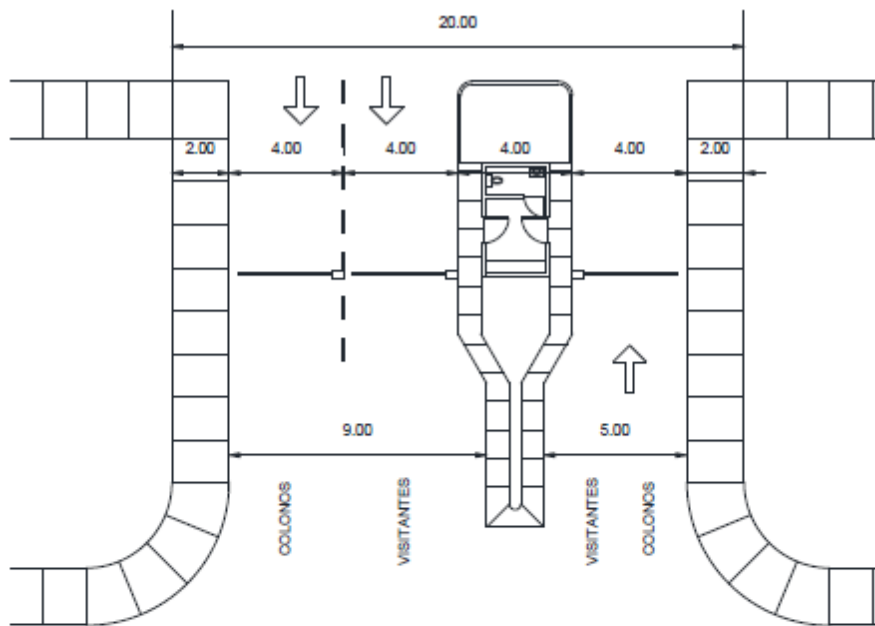
|  |                         |                       |   |                       |                       |
|--|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Cantidad y ancho Carriles en la salida | 2 carriles de 3.0 m c/u | 1 carril de 4.0 m c/u | 4 | 1 carril de 4.0 m c/u | 1 carril de 3.0 m c/u |
|--|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|

EJEMPLO OPCIÓN A

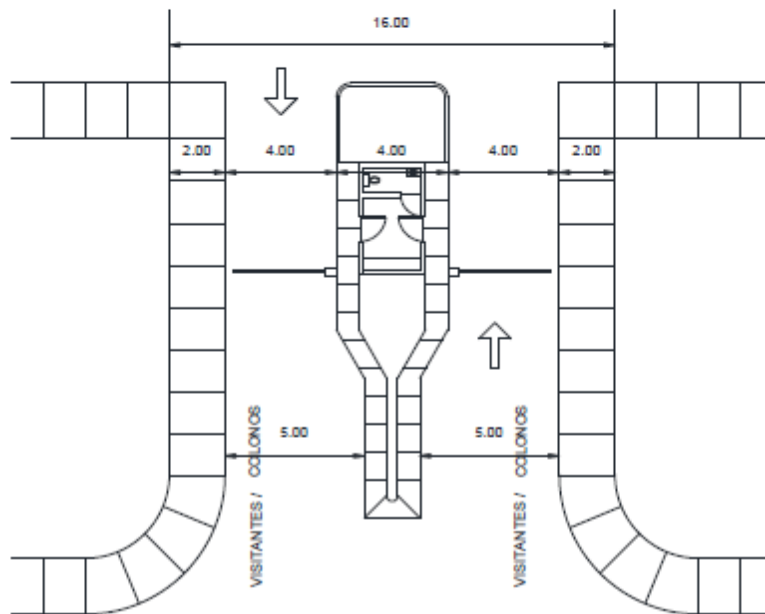


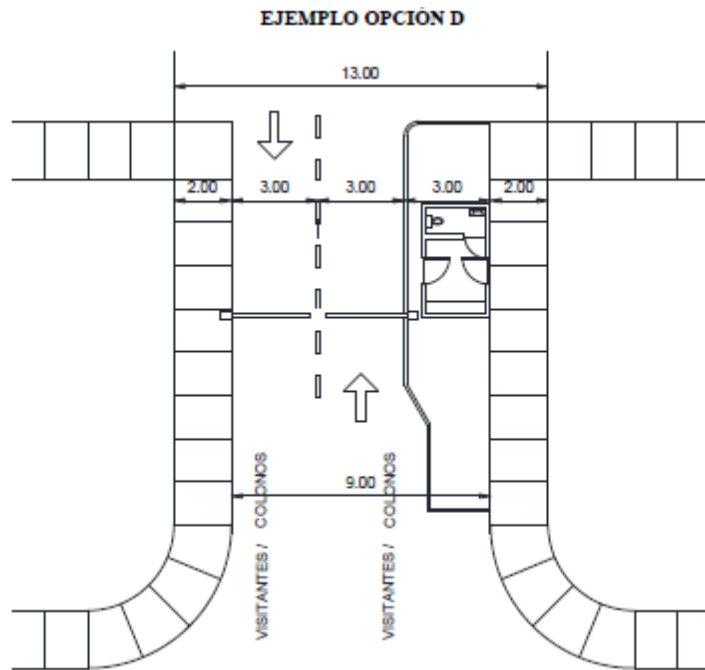


### EJEMPLO OPCION B



### EJEMPLO OPCIÓN C





El desarrollador podrá presentar cualquier otra opción de acuerdo a las particularidades del proyecto, conforme la elaboración del estudio de impacto vial correspondiente.

- IX. En los casos en que el desarrollo habitacional se encuentre sobre una vialidad primaria o colectora, o que esté considerada como Corredor Urbano con un uso compatible con vivienda de acuerdo al Plan Director vigente, se deberá respetar dicho uso propiciando la mezcla de usos compatibles y su densificación acorde a los coeficientes de intensidad de ocupación y utilización del suelo correspondientes, en el entendido, sin embargo, de que si el desarrollador decide optar por el uso de vivienda, los terrenos con uso de suelo de corredor urbano deberán quedar bardados con frente hacia el interior del fraccionamiento, y no hacia la vialidad primaria y/o colectora.
- X. En caso de existir, los lotes al exterior de un fraccionamiento con acceso controlado que colinden con algún tipo de corredor urbano, deberán respetar el uso y su frente al mismo, considerando el fondo de dichos lotes conforme a la jerarquía de la vialidad y no permitiéndose la fusión con lotes ubicados al interior del fraccionamiento.
- XI. Se autorizará como número máximo de viviendas por fraccionamiento de acceso controlado, aquel que resulte de los siguientes puntos:
  - a. El número máximo de casetas será el resultante de la aplicación de la tabla 2.
  - b. La configuración física de las casetas de acceso controlado o vigilancia, deberá ser acorde a lo dispuesto en las fracciones VII y VIII.
  - c. En los accesos y salidas al fraccionamiento, se deberá considerar un carril de aceleración y desaceleración o bahías que permitan el acceso al desarrollo

habitacional o la incorporación al tránsito vehicular, sin entorpecer las maniobras del tránsito local circundante al fraccionamiento, según lo establece la Tabla 2.

TABLA 2

| N° de unidades habitacionales | N° de casetas | N° carriles |          | Distancia de bahía INGRESO y /o Carril de Desaceleración | Sección vial mínima  |
|-------------------------------|---------------|-------------|----------|--|----------------------|
|                               |               | Entrada     | Salida   |  |                      |
| 0 – 100                       | 1             | 1 mínimo    | 1 mínimo | 10.00 m. (o 2 automóviles)                               | 13.00 m.             |
| 101– 250                      | 1             | 1 mínimo    | 1 mínimo | 15.00 m. (o 3 automóviles)                               | 16.00 m.             |
| 251 –500                      | 1 mínimo      | 2 mínimo    | 1 mínimo | 15.00 m. (o 3 automóviles)                               | 16.00 m.             |
| Más de 500                    | 1 o más       | 2 mínimo    | 1 mínimo | 25.00 m. (o 5 automóviles)                               | 16.00 m. mínimo cada |

XII. Se instalarán controles de acceso en función a la escala del fraccionamiento, siempre y cuando los mismos queden instalados en la propiedad del fraccionador y en el caso de estar en el camellón de la vialidad de acceso, este deberá tener 3.00 o 4.00 metros de ancho en el sitio de la edificación, bajo las siguientes disposiciones:

1. En fraccionamientos de densidad baja (H1), densidad media baja (H2) y “clúster” de hasta 30 unidades unifamiliares con o sin caseta de vigilancia, se permitirán controles de acceso tipo portón o reja corrediza automatizada en entradas usando elementos de control como tarjeta, control remoto o sensor de proximidad.
2. En fraccionamientos o “clúster” con máximo 30 unidades unifamiliares con caseta de vigilancia, se permitirán controles de acceso tipo portón o reja corrediza manual o automatizada, con cierre de la misma únicamente por la noche en horario determinado por los habitantes de común acuerdo, debiendo permanecer abierto durante el día. Para el control vehicular se podrá utilizar control con barrera de acceso automatizada autorizada por la Dirección.
3. En fraccionamientos o “clúster” de entre 31 y 150 unidades unifamiliares con caseta de vigilancia, el control de acceso será tipo pluma automatizada u otro sistema de barrera de acceso autorizada por la Dirección.
4. En fraccionamientos mayores a 150 unidades unifamiliares en densidades media (H3), media alta (H4) o alta (H5), se permitirán únicamente controles tipo barrera de acceso vehicular automatizada autorizada por la Dirección.
5. En todas las opciones, en caso de segregar el acceso para visitantes o en caso de utilizarse barreras de acceso vehicular manuales, se deberá contar forzosamente con caseta de vigilancia y personal de operación de la misma.
6. Se permitirá el cierre con portón o reja manual o automática en desarrollos existentes, condicionando la apertura del mismo durante el día y el cierre durante la noche cuando éstos tengan menos de 30 viviendas; para las unidades multifamiliares que tengan

entre 31 y 150 viviendas, el control del acceso será con pluma levadiza automatizada u otro sistema de barrera de acceso; para unidades con más de 150 viviendas el acceso se controlará con caseta y pluma levadiza automatizada u otro sistema de barrera de acceso, en las condiciones que la Dirección determine.

- XIII. En los casos en que el desarrollo habitacional se encuentre sobre una vialidad primaria o colectora, o que esté considerada como Corredor Urbano con un uso compatible con vivienda de acuerdo al Plan Director vigente, deberá contar con una salida de emergencia independiente del acceso y salidas principales; en los casos en que el desarrollo habitacional cuente con más de treinta unidades unifamiliares deberá contar con una salida de emergencia de un ancho mínimo de 9 metros, con mecanismo de apertura mediante cerrojo que pueda abrirse por dentro del desarrollo habitacional en caso de que el desarrollo habitacional cuente con menos de 30 unidades unifamiliares, no requerirá contar con una salida de emergencia.

En caso de que suceda alguna contingencia vial, percance, accidente, inundación, entre otros, el fraccionamiento se verá obligado a abrir sus puertas o accesos controlados y las salidas de emergencia para dar afluencia al tránsito vehicular descongestionando esta vialidad primaria o colectora a través del fraccionamiento.

- XIV. Los casos no previstos en el presente artículo, con relación al acceso controlado a los fraccionamientos nuevos, la autorización de accesos controlados a fraccionamientos existentes, serán resueltos por la Dirección, en los términos del presente ordenamiento.

**Artículo 384.** El fraccionador deberá adquirir la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía en las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, conforme a las necesidades del crecimiento urbano y a las disposiciones establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 385.** Los proyectos y cálculos relativos a redes y sistemas de agua potable y alcantarillado, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales, se registrarán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. La Secretaría y la Dirección, verificarán la observancia de la normatividad correspondiente, previamente al otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere este Reglamento.

**Artículo 386.** Cuando en los fraccionamientos no habitacionales, por razones técnicas suficientes, sea imposible instalar un sistema de alcantarillado, a juicio de las dependencias y entidades competentes, se podrá autorizar al fraccionador la construcción de fosas sépticas, respetando las normas que rijan para el caso.

**Artículo 387.** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la Comisión Nacional del Agua y respetando las especificaciones que ésta determine.

Cuando en la autorización de una fuente de abastecimiento para el predio que habrá de ser fraccionado, se establecen usos del agua diferentes al que se prevé en el proyecto del fraccionamiento, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico.

La dependencia encargada de suministrar el agua potable en el Municipio podrá conectar un fraccionamiento a la red local, cuando se garantice la suficiencia de este servicio. El fraccionador deberá pagar los derechos de conexión correspondientes.

**Artículo 388.** Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto del fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, y en cuanto a la nomenclatura de andadores y calles, y la circulación en estas últimas.

**Artículo 389.** Los promoventes de los fraccionamientos deberán cumplir con las especificaciones en cuanto a dimensiones mínimas en vialidades, de acuerdo con la Ley Estatal en la materia y el Plan Director.

**Artículo 390.** Las vialidades y calles peatonales de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento. Sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

- I. Vialidades regionales: Comunican al centro de población con otras localidades.
- II. Vialidades primarias: Su función es conectar áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con menor número de obstrucciones.
- III. Vialidades colectoras: Comunican a los fraccionamientos, barrios o colonias con vialidades primarias. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas al paso de vehículos.
- IV. Vialidades secundarias: Comunican vialidades locales con las colectoras y las primarias.
- V. Vialidades locales: Comunican internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos.
- VI. Calles peatonales: Sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerradas al acceso de vehículos.

**Artículo 391.** Si el predio a lotificar no tiene accesos directos a vialidades proyectadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano, deberá de considerar un porcentaje de vialidades secundaria(s) y/o colector(a)s de acuerdo a lo siguiente:

- I. Residencial, el 15%;
- II. De tipo medio, el 10%; y
- III. De tipo popular e interés social, el 7%.

La continuidad de las secciones de las vialidades y su alineamiento deberá respetarse y en ningún caso podrá reducirse.

**Artículo 392.** Cuando las autoridades competentes proyecten una vialidad primaria o una de mayor jerarquía a través de un fraccionamiento, o ésta ya exista, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en tales casos se tendrán que proyectar carriles laterales de baja velocidad y de estacionamiento.

**Artículo 393.** Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del centro de población, podrá tener un ancho menor que aquélla, y si la sección de la calle que se va a prolongar fuera menor de los mínimos

señalados por este Reglamento, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener como mínimo lo dispuesto por este ordenamiento.

**Artículo 394.** Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Reglamento tenga cruzamiento o entronque con una vialidad primaria o de mayor jerarquía, carretera o una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial, que deberá estar previsto en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 395.** Todo nuevo fraccionamiento deberá contar, a cargo del fraccionador, con el mínimo de mobiliario urbano que determinen las unidades municipales de protección civil y de tránsito, en lo que respecta a hidrantes contra incendio y señalamientos viales.

**Artículo 396.** La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin obstaculizar la circulación de peatones.

**Artículo 397.** La electrificación y el alumbrado público se regirán por las leyes de la materia en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público.

**Artículo 398.** Cuando se considere de estricta utilidad pública unir un fraccionamiento en proyecto, con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, y sea necesario abrir para ello calles a través de terrenos que no formen parte del inmueble por fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ayuntamiento determinará lo conducente para que se adquieran por los medios legales, a expensas del fraccionador, las superficies necesarias para dichas calles, quedando el propio fraccionador obligado a urbanizarlas.

**Artículo 399.** En los fraccionamientos, las manzanas de lotificación tendrán una longitud de acuerdo al diseño de vialidades del Plan Director, a la traza urbana existente en los fraccionamientos colindantes y a las características topográficas, de escurrimiento de aguas pluviales, de funcionalidad, etc. a consideración de la Dirección.

**Artículo 400.** Se declara de utilidad pública la construcción de obras para la captación y desalojo de los escurrimientos pluviales para evitar o minimizar los problemas que origina el incremento en los escurrimientos debido a obras de urbanización.

**Artículo 401.** Se deberá prever o convenir, en forma conjunta con los propietarios y/o promoventes, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de drenaje pluvial, con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial.

**Artículo 402.** El fraccionador deberá construir la red u obras de drenaje pluvial cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad municipal competente.

**Artículo 403.** Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa correspondiente de acuerdo a la legislación vigente.

**Artículo 404.** El fraccionador deberá realizar la infraestructura necesaria que recomiende el estudio o dictamine el Municipio para solventar o minimizar el problema del flujo de aguas pluviales, buscando no impactar las condiciones originales en el lugar, así como aguas arriba y aguas debajo de los escurrimientos pluviales, ríos, arroyos y acequias intermitentes o perennes naturales o artificiales. Por tanto, esa infraestructura formará parte del proyecto del fraccionamiento y se construirá, preferentemente, antes que cualquier otra obra de urbanización.

**Artículo 405.** Cuando las obras a realizar sean en cauces de propiedad nacional, se deberá obtener el permiso correspondiente de la Comisión Nacional del Agua.

## **CAPÍTULO VI DE LAS RELOTIFICACIONES**

**Artículo 406.** Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas cumpliendo con la densidad establecida en la constancia de uso del suelo del fraccionamiento previamente autorizado.

**Artículo 407.** Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas antes de la entrega y recepción del fraccionamiento al Municipio, y se requerirá que los lotes o predios sean propiedad del fraccionador, además de que las áreas municipales no hubiesen sido utilizadas por el Municipio.

**Artículo 408.** En caso de que la relotificación incremente el área vendible autorizada, se deberá de cumplir con el porcentaje de área municipal que establece este Reglamento según el tipo de fraccionamiento; y si este incremento es mayor al 5% del área vendible autorizada, se requerirán las factibilidades de servicios del nuevo proyecto.

**Artículo 409.** El Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo, autorizará las relotificaciones que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el Municipio; para lo cual se deberá presentar ante la Ventanilla Única Municipal de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, la documentación establecida en el presente Reglamento y conforme a los criterios señalados en la Ley.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones de relotificación que no hayan sido resueltas conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, por lo que ningún órgano o servidor público municipal tendrá facultades al respecto.

**Artículo 410.** La ejecución de las obras de urbanización derivadas de la autorización de relotificación deberá sujetarse al plazo establecido en la licencia de fraccionamiento.

**Artículo 411.** El Ayuntamiento remitirá al Registro Público, al Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial y a la Dirección de Catastro Municipal, los planos con la relotificación aprobada.

## **CAPÍTULO VII DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 412.** La entrega y recepción del fraccionamiento por parte del fraccionador al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización del fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto por el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

**Artículo 413.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 414.** El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al Ayuntamiento la recepción del mismo, lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de 80 días contados a partir de la solicitud, siempre y cuando las obras realizadas sean de la calidad exigida por las autoridades competentes, y se cumpla con la documentación establecida en el presente Reglamento.

Una vez integrado el expediente completo, la Dirección, realizará, conjuntamente con el fraccionador, una visita para conocer el estado que guardan las obras, y así poder emitir su opinión en un plazo no mayor de 30 días, la que podrá ser:

- I. Favorable. En este caso la Dirección, procederá a elaborar el acta respectiva en un plazo no mayor de 15 días hábiles, misma que contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, la localización, dimensiones y estado de conservación de las superficies de donación, así como su número de inscripción en el Registro Público, y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el fraccionamiento; y
- II. No Favorable. En este caso, la Dirección, señalará por escrito las correcciones a que haya lugar, fijándole al fraccionador un plazo máximo de 60 días para que lleve a cabo los trabajos correspondientes. Al concluir éstos, el fraccionador lo comunicará por escrito a la autoridad para que ésta realice una visita de verificación.

En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios públicos, así como la de los pagos que éstos generen, correrán por cuenta del fraccionador.

**Artículo 415.** Con base en el acta de recepción, la Dirección, comunicará a las dependencias prestadoras de los servicios públicos su anuencia para que éstos sean proporcionados, lo cual habrá de hacerse de acuerdo con las exigencias del desarrollo de la edificación en los lotes del fraccionamiento.

**Artículo 416.** Una vez formalizada la entrega y recepción de un fraccionamiento, se atenderá al plazo y condiciones establecidos en el artículo 360 de este Reglamento, para los efectos de la cancelación de la garantía otorgada por el fraccionador, a nombre del Ayuntamiento.

**Artículo 417.** Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento, se elaborará un acta de recepción que firmarán el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el titular de la Dirección, el fraccionador y al menos dos testigos, previo dictamen técnico expedido por las autoridades competentes, en el que certifiquen el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras que se entreguen.

El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta administrativa, que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento.

## CAPÍTULO VIII



## DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 418.** En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o se ejecuten obras de urbanización, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad competente, al tener conocimiento de lo anterior, procederá en la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de 15 días para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento;
- III. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante publicaciones por dos ocasiones en los periódicos locales de mayor circulación, con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento. Se instalará, así mismo, en un lugar visible, en el inmueble, un aviso, que deberá permanecer mientras no se regularice la situación del fraccionamiento;
- IV. Impondrá al fraccionador una multa hasta el 20% del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento. Lo anterior no exime al infractor de la demolición o retiro de las obras e instalaciones que hubiere realizado, dentro del plazo que la autoridad le fije; y
- V. Ordenará demoler y/o retirar, si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor.

**Artículo 419.** Si la autoridad correspondiente estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del artículo anterior y de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento, en la forma prevista por este Reglamento, independientemente de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones aplicables conforme al proyecto que se aprueba.

## CAPÍTULO IX DE LAS RESTRICCIONES

**Artículo 420.** La dimensión mínima de los lotes para los diferentes tipos de fraccionamientos, en cuanto a frente y la superficie, deberán apegarse a lo dispuesto por este Reglamento.

**Artículo 421.** Las áreas donadas por el fraccionador a favor del Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto por este Reglamento, serán de dominio público y, por tanto, el Ayuntamiento sólo podrá ejercer actos de dominio respecto de dichas áreas, ya sea a título oneroso o gratuito, siempre que los bienes se destinen a equipamiento urbano, previo dictamen del Consejo y autorización del Congreso del Estado, siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.

## TÍTULO SEXTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

## **CAPÍTULO I**

### **DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 422.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Condominio horizontal: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- II. Condominio vertical: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;
- III. Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores;
- IV. Promoventes: a las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala este Reglamento, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;
- V. Condómino: a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VI. Unidad de propiedad exclusiva: a la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio; y
- VII. Reglamento del Condominio: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 423.** Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

**Artículo 424.** El condominio puede constituirse:

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;
- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; o

- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

El Régimen de Propiedad en Condominio, se constituirá en construcciones terminadas, siempre y cuando cumplan con las especificaciones en materia de urbanización, estacionamientos, vialidades, usos del suelo, densidades de población, imagen urbana, áreas comunes y de esparcimiento y restricciones de la zona o fraccionamiento en que se ubiquen y demás requisitos que apliquen en términos de este Reglamento.

**Artículo 425.** Conforme al uso que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial e industrial.

**Artículo 426.** Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares; y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, del Estado y del Municipio.

## **CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**Artículo 427.** Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, los promoventes deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. La ubicación, dimensión y linderos del terreno que correspondan al condominio de que se trate. Asimismo, se señalarán los límites de los edificios, o de las alas o secciones que deban constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;
- II. Constancia de haber obtenido la declaración a que se refiere la fracción anterior, y de que las autoridades de Desarrollo Urbano del Estado y del Municipio, han otorgado las licencias, permisos o autorizaciones respectivos. Las licencias de construcción que expidan las autoridades mencionadas deberán prever que se destine 15% del área vendible para áreas de esparcimiento y no autorizarán la construcción o funcionamiento de condominios con un número mayor a 120 departamentos, viviendas, casas o locales;
- III. La descripción de cada terreno, departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos como lo marca este Reglamento y demás datos necesarios para identificarlos;
- IV. Una descripción general de las construcciones y de los materiales a utilizar o que vayan a emplearse;
- V. El valor nominal que para los efectos de este Reglamento, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

- VI. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, vivienda, casa, local o área;
- VII. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
- VIII. La existencia de la fianza exhibida por el promovente, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;
- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura; y.
- X. La existencia de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador del Condominio copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

**Artículo 428.** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio así como el reglamento de éste, deberá inscribirse en el Registro Público.

**Artículo 429.** En los contratos para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa, local o área, sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 427 de este Reglamento, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificada por notario público.

**Artículo 430.** El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base al presente Reglamento y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de éste.

**Artículo 431.** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

**Artículo 432.** Para la modificación del régimen de propiedad en condominio se seguirán los mismos procedimientos que para su autorización.

**Artículo 433.** Podrán solicitar la modificación del régimen de propiedad en condominio:

- I. Los promoventes, en los casos en que aún no se inscriba la escritura constitutiva o no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva; y
- II. La Asamblea de Condóminos en los demás casos.

### CAPÍTULO III

## DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

**Artículo 434.** El condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su departamento, vivienda, casa, local o área, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como comunes.

**Artículo 435.** El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

**Artículo 436.** Son bienes de propiedad común:

- I. El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores y espacios que hayan señalado las licencias de construcción como estacionamientos de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común, entre otros;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;
- IV. Los cimientos, las estructuras, los muros de carga y los techos de uso general; y
- V. Cualquiera otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio o demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 437.** Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas.

**Artículo 438.** Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 439.** Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

**Artículo 440.** El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de este Reglamento y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como áreas, habitaciones, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en el artículo 469 de este Reglamento.

**Artículo 441.** El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en que supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas: pero en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración, para los efectos conducentes.

**Artículo 442.** Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos distintos a los convenidos expresamente o de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

**Artículo 443.** Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso, y los del último, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo lo que establezca el Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta o anexos a los edificios, ni abrir puertas, ventanas o claros, o hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**Artículo 444.** Los condominios podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de su exclusiva propiedad, previa licencia respectiva que en su caso, expida la Dirección; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

**Artículo 445.** En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes.

**Artículo 446.** En los inmuebles de construcción vertical, sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

**Artículo 447.** Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por la Dirección, sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente;
- II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble: el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno

represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el enajenante o para hacer efectiva la fianza correspondiente;

- III. Para realizar obras voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea; y
- IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, relativas a la infraestructura de servicios básicos, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administración.

No podrán llevarse a cabo obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aun cuando se ubiquen entre bienes de propiedad individual pertenecientes a un sólo condómino.

**Artículo 448.** Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, vivienda, casa o local.

Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el párrafo anterior, y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio.

**Artículo 449.** En caso de que un condómino desee vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia.

**Artículo 450.** Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, procederá la rescisión del contrato en virtud del cual el condómino adquirió, teniendo el derecho de preferencia el inquilino o el constructor del mismo en el orden señalado.

Los Notarios Públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se hubieren cerciorado de que el vendedor ha respetado el derecho de preferencia. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 451.** Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios de orden público financiados o construidos por organismos oficiales, bajo sanción de rescisión del contrato respectivo.

Iguals sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el Municipio, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios contruidos o financiados por organismos públicos.

#### **CAPÍTULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN Y ASAMBLEA DE COND CONDÓMINOS**

**Artículo 452.** La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea.

Sin embargo, en el reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

**Artículo 453.** Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

**Artículo 454.** Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

- I. Cuidar de la conservación de los bienes comunes;
- II. Procurar la prestación de los servicios de: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, circulación adecuada de peatones y vehículos en las áreas comunes y limpia y aseo de áreas verdes;
- III. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales;
- IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;
- V. Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general exigirles el cumplimiento de sus obligaciones; y
- VI. Cumplir las disposiciones del presente Reglamento, de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio y velar por su observancia general.

**Artículo 455.** Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

**Artículo 456.** El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el Reglamento del Condominio o por la asamblea.



**Artículo 457.** Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la competencia de la asamblea de condóminos que se reunirá cuando menos una vez al año. La asamblea además de los asuntos comprendidos en el orden del día, conocerá el informe de actividades y el estado de cuenta anual que deberá rendir la administración, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de allegarse los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

**Artículo 458.** Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum de 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

**Artículo 459.** Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila, del Reglamento del Condominio, de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

**Artículo 460.** Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos presentes para que los acuerdos tomados por mayoría tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien presida la asamblea de condóminos.

**Artículo 461.** Cualquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea que violen este Reglamento, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio, dentro de los quince días naturales que sigan a la asamblea.

**Artículo 462.** La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados, salvo que se trate de acuerdos de naturaleza económica, los cuales podrán suspenderse siempre y cuando el disidente o ausente otorgue garantía suficiente para asegurar los probables daños o perjuicios que puedan ocasionarse.

**Artículo 463.** Las convocatorias para asamblea, se harán en forma fehaciente por la administración cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen por lo menos, el 35% del valor del condominio.

**Artículo 464.** El reglamento de administración del condominio establecerá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de uso de ellos y los de propiedad exclusiva;
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- IV. Forma de convocar a la asamblea de condóminos y la indicación de la persona que la presidirá;

- V. Forma de designación y especificación de las facultades del administrador;
- VI. Requisitos que debe reunir el administrador;
- VII. Base de remuneración del administrador en su caso;
- VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador; y
- IX. Los demás que establezcan la escritura constitutiva y el presente Reglamento.

## **CAPÍTULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**

**Artículo 465.** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

- I. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila.
- II. El Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- III. La escritura constitutiva del condominio;
- IV. El reglamento de administración del condominio;
- V. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo;
- VI. La legislación urbana aplicable; y
- VII. El presente Reglamento.

**Artículo 466.** Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 467.** Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio, quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

**Artículo 468.** Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el Reglamento del Condominio. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución por la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito por la administración y por la figura que para estos efectos defina el Reglamento del Condominios, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los funcionarios antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

**Artículo 469.** El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto, en los términos del Reglamento del Condominio o de la escritura constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

**Artículo 470.** Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

**Artículo 471.** Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

**Artículo 472.** Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

**Artículo 473.** Si quien no cumpla con sus obligaciones es un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo 469 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO VI DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO**

**Artículo 474.** Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada por ley para tal efecto, una mayoría especial de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 475.** Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

**Artículo 476.** Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o enajenar sus derechos a favor de la mayoría.

**Artículo 477.** Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, al precio del avalúo practicado por el corredor público o por institución de crédito.

**Artículo 478.** En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes, o en su caso, la venta, según las prevenciones del artículo anterior.

## **TÍTULO QUINTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO**

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 479.** La participación ciudadana en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de la gestión del desarrollo urbano se ejercerá, en el ámbito de la competencia del Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza, por el Consejo, cuya operación está sujeta a lo dispuesto en su propio reglamento.

**Artículo 480.** La consulta pública es de interés general y de carácter permanente, y se pondrá en práctica bajo la responsabilidad del Ayuntamiento y de las demás autoridades señaladas como competentes en la Ley. Dicha consulta consistirá de dos etapas:

- I. De información y capacitación a los miembros de la Comisión de munícipes que corresponda, así como a los integrantes del Consejo, respecto de la temática a tratar en la consulta, con el propósito de ampliar sus conocimientos técnicos y de proporcionarles más elementos de juicio para que emitan opiniones y formulen propuestas.
- II. De recepción, análisis y, en su caso, incorporación de las opiniones y propuestas a los proyectos de reforma del Plan Director y demás ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano.

## **CAPÍTULO II CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 481.** El Consejo es un órgano consultivo permanente, encargado de apoyar y coadyuvar con las autoridades municipales en la determinación de las decisiones sobre las políticas generales, estrategias, planes y programas de desarrollo urbano y de los asentamientos humanos del Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 482.** El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados por la administración pública municipal a fin de proponer, en su caso, la modificación y actualización de la normatividad en la materia;
- II. Promover y participar, en el ámbito de su competencia, en la revisión, modificación y actualización de los planes, programas y acciones que se deriven del desarrollo urbano del Municipio y en la ejecución de los mismos;
- III. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los programas que se deriven de los instrumentos de planeación urbana, de las distintas localidades del Municipio;
- IV. Fungir como instancia a través de la cual, la ciudadanía manifieste sus opiniones, demandas y quejas relativas al desarrollo urbano dentro del Municipio;
- V. Informar y difundir permanentemente, los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los planes de desarrollo urbano del Municipio;

- VI. Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano, y la adecuada aplicación de la normatividad correspondiente;
- VII. Evaluar los estudios y proyectos específicos que se sometan a su consideración, tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes, pudiendo recomendar que se efectúen las consultas que a su juicio deban formularse a peritos en las materias objeto de este ordenamiento;
- VIII. Analizar, proponer y opinar respecto a los proyectos de inversión de obra pública municipal estatal o federal que se le turnen, así como las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales relacionados con la materia, y
- IX. En general, ejecutar todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del desarrollo urbano, conforme a este Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 483.** El Consejo se integrará, para su funcionamiento, por:

- I. Un Coordinador General, que será el Presidente Municipal en turno, quien contará con voz pero no voto;
- II. Un Presidente, electo por la mayoría de los miembros del Consejo, que no cuente con cargo oficial alguno dentro de la administración Federal, Estatal, Municipal o Descentralizada;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano; y
- IV. Vocales, que no podrán ser menos de diez ni más de veinte, quienes serán representantes de los sectores público, social y privado, previo acuerdo del Ayuntamiento.

**Artículo 484.** No podrán ser miembros del Consejo los integrantes del Ayuntamiento.

**Artículo 485.** Los cargos de los miembros del Consejo serán honoríficos por lo que no percibirán remuneración alguna.

**Artículo 486.** Para ser miembro del Consejo, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser de reconocida honorabilidad;
- II. Estar relacionado, por su profesión o experiencia, con proyectos vinculados con el desarrollo urbano; y
- III. Tener conocimiento de los problemas y necesidades del Municipio en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 487.** Los integrantes del Consejo serán miembros titulares del mismo, quienes deberán designar a sus respectivos suplentes mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y PERITOS CORRESPONSALES**

## DE OBRA

### CAPÍTULO I DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

**Artículo 488.** En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos y construcciones, se requerirá de la intervención de Directores Responsables de Obra y sus Peritos Corresponsables de Obra, en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Los Directores Responsables de Obra y los Peritos Corresponsables de Obra son garantes solidarios junto con los propietarios o poseedores de predios, de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, ley, los planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 489.** El Director Responsable de Obra es quien suscribe y se obliga a responder ante la Autoridad Municipal y el propietario en lo concerniente a la observancia del presente Reglamento, y demás disposiciones legales y normatividad aplicable; además de responder ante los posibles defectos, daños o perjuicios que pueda sufrir una construcción.

**Artículo 490.** Los Directores Responsables de Obras, serán los Arquitectos o Ingenieros Civiles, previamente registrados, que fungirán como auxiliares de la Dirección y serán responsables del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento en la ejecución de las obras a las que se les conceda y deberán formalizar su relación de servicio con los propietarios a mediante contrato de servicios de acuerdo al artículo 66 del presente Reglamento.

**Artículo 491.** Para los efectos de este Reglamento, el Director Responsable de Obra otorga su responsiva para:

- I. Suscribir una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o cuando supervise obras realizadas por otras persona físicas o morales;
- II. Tomar a su cargo la operación y desarrollo de la edificación, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;
- IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural; y
- V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

**Artículo 492.** Son obligaciones del Director Responsable de Obra las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento;

- II. Contar con los Peritos Corresponsables de Obra en los casos que la Ley y este Reglamento establecen. En los casos no previstos, el Director Responsable de Obra podrá definir libremente la participación de los Peritos Corresponsables de Obra;
- III. Comprobar que cada uno de los Peritos Corresponsables de Obra con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones señaladas en este Reglamento;
- IV. Responder a cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el Perito Corresponsable de Obra, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por este ordenamiento;
- V. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- VI. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada o bitácora electrónica;
- VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los Peritos Corresponsables de Obra y de los residentes correspondientes;
- VIII. Entregar al propietario una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo;
- IX. Inscribirse en el Registro de Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra del Municipio;
- X. Refrendar su registro de Director Responsable de Obra en los términos de este Reglamento;
- XI. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de la misma.

**Artículo 493.** La Dirección exigirá la responsiva de un Director Responsable de Obra en los siguientes casos:

- I. Construcción de hoteles, hospitales, centros de salud, clínicas, centros comerciales, edificios de estacionamientos, centros y conjuntos deportivos, centros de convenciones, locales para el comercio y servicios, industria en general, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos, de radio, televisión y telefonía, torres para antenas, centrales de abasto, rastros, bodegas, espacios abiertos de uso público, gasolineras, gaseras y estaciones de servicio y, en general, de todo inmueble o instalación mayor a 50 metros cuadrados de construcción no enlistadas anteriormente;
- II. Construcción de todo tipo de obra de infraestructura pública o privada;
- III. Construcción de todo tipo de acciones urbanas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio;
- IV. Construcción de fraccionamientos y parques industriales;

- V. Construcción de vivienda en fraccionamientos habitacionales;
- VI. Construcción e instalación de anuncios publicitarios y de identificación;
- VII. Construcción o excavación en los espacios públicos;
- VIII. Demoliciones; y
- IX. Proyectos de construcción de todo tipo que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico.

**Artículo 494.** La expedición de licencias de construcción que no requieran responsiva de un Director Responsable de Obra, se dará en los siguientes casos, con la salvedad de alguna construcción especial de acuerdo a su tipo y que será determinada por la autoridad municipal.

- I. Obras en planta baja con un claro máximo de 3.00 metros y con una superficie total techada de concreto menor de 50 m<sup>2</sup>.
- II. Construcción o instalación de fosas sépticas y albañales en casa habitación.
- III. Construcción de banquetas y obras de jardinería.
- IV. Pintura de fachadas en predios clasificados
- V. Amarre o cuarteaduras, arreglo o cambio de techos o entrepisos sobre vigas, de madera, cuando se emplee el mismo material de construcción y no afecte elementos estructurales.
- VI. Construcción de bardas no mayores de 2.20 m. de altura .y
- VII. Apertura de claros de 1.50 m. como máximo, en construcciones hasta de dos niveles y de 0.30 m. de ancho como máximo en edificios de una sola planta, siempre que no se afecten los elementos estructurales.

**Artículo 495.** Los Peritos Corresponsables de Obra son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto u obra y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Obras, cuando por la complejidad o el tamaño lo requiera.

**Artículo 496.** El Perito Corresponsable de Obra otorgará su responsiva en los siguientes casos:

- I. El perito corresponsable de seguridad estructural cuando:
  - a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción;
  - b) Suscriba los planos de proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;
  - c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
  - d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, o seguridad de una edificación, instalación o excavación que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción; y
  - e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.
- II. El perito corresponsable de diseño urbano y arquitectónico, cuando:



- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción; y
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto urbanístico y/o arquitectónico;

III. El perito corresponsable de instalaciones cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción;
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos de proyectos de instalaciones; y
- c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

**Artículo 497.** Se exigirá la participación de los Peritos Corresponsables de Obra para obtener la licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Seguridad estructural;
- II. Diseño urbano y arquitectónico;
- III. En instalaciones;
- IV. En los demás casos que sea necesaria su participación conforme a la especialidad de la obra o proyecto.

**Artículo 498.** El Director Responsable de Obra y, en su caso, el Perito Corresponsable de Obra tienen la obligación de:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento, así como en el Plan Director;
- II. Responder a cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el Perito Corresponsable de Obra, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos;
- III. Vigilar que la obra exista y contar en el sitio de la obra con lo siguiente:
  - a) Licencia de construcción.
  - b) Especificaciones de la obra.
  - c) Juego de planos autorizados.

- IV. Planear y/o supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- V. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada o una bitácora electrónica, en la cual se anotarán los siguientes datos:
  - a) Nombre y firma del Director Responsable de Obra y de los Peritos Corresponsables de Obra, si los hubiere.
  - b) Horario y fechas de las visitas del Director Responsable de Obra y de los Peritos Corresponsables de Obra.
  - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
  - d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.
  - e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra.
  - f) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecuta la obra.
  - g) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
  - h) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de Obra, de los Peritos Corresponsables de Obra y de los inspectores correspondientes.
  - i) Realizar las anotaciones en bitácora relativas a las normas constructivas aplicadas;
- VI. Colocar en un lugar visible de los planos un letrero con el nombre del Director Responsable de Obra y, en su caso, de los Peritos Corresponsables de Obra y de los residentes correspondientes;
- VII. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo; y
- VIII. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de la misma.

**Artículo 499.** Para el ejercicio de sus funciones, los Directores Responsables de Obra y los Peritos Corresponsables de Obra deberán tramitar y obtener su registro ante la Dirección, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra:
  - a) Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar y demás profesiones de naturaleza similar. Cuando una persona extranjera pretenda ser Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable de Obra tendrá que presentar la documentación expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referente al libre ejercicio de su profesión en nuestro país y el documento expedido por la Secretaría de Educación Pública mediante el cual se avalen sus estudios realizados;
  - b) Acreditar ante la Dirección, a través del mecanismo que se establezca para tal efecto, que conoce el contenido de la Ley, del Reglamento del

Estado, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila de Zaragoza, del presente Reglamento, de los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio y demás disposiciones reglamentarias;

- c) Acreditar como mínimo 3 años en el ejercicio profesional en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento;
- d) Presentar comprobante de domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza y copia de la cédula de identificación fiscal emitida por el Servicio de Administración Tributaria; y
- e) Presentar la solicitud correspondiente ante la Dirección, señalando un domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza. para recibir todo tipo de notificaciones y documentos.

II. Para obtener el registro como Perito Corresponsable de Obra:

- a) Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:
- b) Para seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, ser ingeniero arquitecto, arquitecto, ingeniero civil o ingeniero constructor militar;
- c) Para instalaciones, además de las profesiones señaladas en el párrafo anterior; podrá ser ingeniero mecánico, mecánico electricista o afines a las mismas;
- d) Acreditar ante la Dirección, a través del mecanismo que se establezca para tal efecto, que conoce el contenido de la Ley, del Reglamento del Estado, del presente Reglamento, de los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio y mediante el certificado respectivo, las normas técnicas relativas a los aspectos correspondientes a su especialidad;
- e) Acreditar como mínimo 3 años en el ejercicio profesional de su especialidad;
- f) Presentar comprobante de domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza y copia de la cédula de identificación fiscal emitida por el Servicio de Administración Tributaria; y
- g) Presentar la solicitud correspondiente ante la Dirección, señalando un domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza. para recibir todo tipo de notificaciones y documentos.

La Dirección, previa a la expedición del registro respectivo, conocerá la opinión, que por escrito, emita el Colegio de profesionistas que corresponda.

**Artículo 500.** La Dirección deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado de los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra, que hayan reunido los requisitos señalados en el artículo anterior. La dependencia exhibirá en un lugar visible, durante todo el año la lista de los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra autorizados, con sus domicilios y, en su caso, sus teléfonos. La lista se actualizará en el mes de marzo de cada año.

**Artículo 501.** Los Directores Responsables de Obra deberán notificar a la Dirección cualquier cambio de su domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de haberlo efectuado.

**Artículo 502.** Los Directores Responsables de Obra están obligados a colocar en lugar visible desde la vía pública y desde la fecha en que se inicien los trabajos, un letrero de dimensiones mínimas de 60 por 90 centímetros, donde aparezca su nombre, título, número de registro como Director, número de licencia de la obra y número oficial del predio, deberá incluir, en caso de existir Peritos Corresponsables de Obra, títulos, nombres, corresponsabilidades y número de registro de los mismos.

**Artículo 503.** Cuando el Director Responsable de Obra no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que el Director Responsable de Obra continúe dirigiéndola, darán aviso y expresarán los motivos a la Dirección, en un plazo no mayor de tres días hábiles, misma que ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe y acepte un nuevo Director Responsable de Obra. La Dirección, levantará constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del Director Responsable de Obra para determinar las responsabilidades de los Directores.

**Artículo 504.** En caso de registrarse un cambio de Director Responsable de Obra en una construcción, el siguiente Director, al darse de alta, deberá presentar ante la Dirección, una carta compromiso, en la que manifieste que supervisó el estado actual de la obra y asume la plena responsabilidad de las acciones que realice y los efectos de éstas. El cambio de Director Responsable de Obra no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir. En caso de existir Peritos Corresponsables en la obra, será facultad del nuevo Director Responsable de Obra ratificar la corresponsabilidad con los anteriores, o en su caso, registrar otros.

**Artículo 505.** El Director Responsable de Obra responderá por adiciones o modificaciones a las obras autorizadas. La función de la gestión del Director Responsable de Obra concluirá con la autorización de ocupación de la obra o la constancia de terminación de la obra, o en su caso, con el aviso de suspensión de la obra o cambio de Director, en términos de los artículos 503 y 504 de este Reglamento.

**Artículo 506.** El Director Responsable de Obra se obliga a notificar a la Dirección cualquier alta, baja o sustitución de Peritos Corresponsables de Obra, durante la vigencia de la obra, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

**Artículo 507.** Es responsabilidad de los Directores Responsables de Obra conocer lo establecido en los ordenamientos urbanos vigentes, referentes a urbanización y edificación.

**Artículo 508.** El Director Responsable de Obra y el Perito Corresponsable de Obra deberán actualizar anualmente su registro, mismo que tendrá vigencia durante el año respectivo.

**Artículo 509.** Para fines legales y del presente Reglamento, las responsabilidades de los Directores Responsables de Obra, por la seguridad estructural y los aspectos administrativos de la obra, terminarán a los cinco años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia de habitabilidad para las edificaciones, o del acta de entrega-recepción en el caso de obras de urbanización. La responsabilidad será efectiva siempre y cuando fuese conservada en las condiciones de mantenimiento mínimas de la obra entregada, manifestadas por el Director.

**Artículo 510.** El Director Responsable de Obra y el Perito Corresponsable de Obra deberán entregar, por escrito, al propietario de la misma, las recomendaciones mínimas de mantenimiento preventivo de la obra ejecutada.

**Artículo 511.** El Perito Corresponsable de Obra es responsable solidario de las obras en las que otorgue su responsiva y deberá ser registrado ante la Dirección, por el Director Responsable de Obra.

**Artículo 512.** Los Peritos Corresponsables de Obra deberán avisar al Director Responsable de Obra y a la Dirección cualquier cambio de domicilio en la ciudad de Acuña, Coahuila de Zaragoza, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de haberlo efectuado.

**Artículo 513.** Cuando un Perito Corresponsable de Obra tuviere la necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo al Director Responsable de Obra y a la Dirección. El Director Responsable de Obra tomará la responsabilidad integral de la obra, previa constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha de la separación del Perito Corresponsable de Obra, para determinar el alcance de su corresponsabilidad.

**Artículo 514.** El Perito Corresponsable de Obra se obliga a notificar su baja a la Dirección, en un plazo no mayor de tres días hábiles.

**Artículo 515.** El Perito Corresponsable de Obra dará por escrito el alcance de su corresponsabilidad de la obra, al Director Responsable de Obra y a la Dirección, en el momento de su registro.

**Artículo 516.** El Perito Corresponsable de Obra responderá conjuntamente con el Director Responsable de Obra por adiciones o modificaciones a las obras autorizadas.

**Artículo 517.** Las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas tendrán una vigencia definida, a partir de la fecha de su expedición, conforme a lo siguiente:

- I. La constancia de zonificación, tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición, a menos que cambien los planes y programas de desarrollo urbano, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;

- II. Tratándose de la licencia de uso o destino de suelo, cuando no se hubiese iniciado alguna acción, obra, servicio o inversión, durante el término de un año a partir de su expedición, perderá su vigencia y se requerirá la tramitación de una nueva licencia;
- III. Las autorizaciones de conjuntos urbanos, fraccionamientos y condominios tendrán una vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrá exceder de tres años;
- IV. Las licencias de construcción, restauración, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción tendrán una vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrán exceder de los plazos establecidos en este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

En todo caso, los titulares de las licencias a que alude la fracción III de este artículo, al término de su vigencia podrán solicitar una nueva o en su caso, durante su vigencia solicitar las prórrogas necesarias a las mismas, previo pago de derechos y ajustándose a las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables y vigentes.

**Artículo 518.** Cuando los planes y programas de desarrollo urbano determinen áreas de suelo estratégico, polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, en las circunstancias que los propios planes y programas señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y particulares quedarán obligados a cumplirlos.

Los propietarios o legítimos poseedores a título de dueño de los predios comprendidos en dichas áreas o polígonos deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de sus propietarios o poseedores, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación aplicable.

**Artículo 519.** Las autoridades que expidan planes y programas de desarrollo urbano y no gestionen su publicación e inscripción en el Registro Público; así como los servidores públicos que se abstengan de llevar a cabo dichos actos o los realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano y en los planes y programas aplicables en la materia.

**Artículo 520.** Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, transmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación de la existencia de las constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o

predios, de conformidad con lo previsto en este Reglamento, y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Asimismo, los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán ratificar actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, transmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación de la existencia de las constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en este Reglamento, y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos privados respectivos.

**Artículo 521.** No surtirán efecto los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan este Reglamento.

**Artículo 522.** Sólo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los planes y programas de desarrollo urbano, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en este Reglamento, la Ley, su reglamentación, en los planes y programas de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

**Artículo 523.** Las funciones del Director Responsable de Obra, en los casos en que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

- I. Cuando concluyan las obras y comunique por escrito la terminación de ésta a la Dirección.
- II. Cuando el Director Responsable de Obra fuere cambiado por el propietario de la obra, quedándole reservada la obligación de comunicar por escrito su retiro;
- III. En los casos en que la obra se suspenda por orden de la autoridad competente;
- IV. Por renuncia o retiro voluntario; y
- V. Cuando el Director Responsable de obra sea suspendido hasta por seis meses o haya sido cancelado definitivamente su registro municipal por haber reincidido en violaciones a este Reglamento. La terminación de las funciones del Director Responsable de la Obra, no lo exime de sus obligaciones profesionales en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

comprobantes del año en curso que acrediten estar al corriente en el pago de todas las contribuciones municipales a su cargo, incluyendo entre otras, el impuesto predial de todos sus bienes inmuebles y los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado

## **CAPÍTULO II**

### **DEL REGISTRO DEL PADRÓN DE CONTRATISTAS Y PROVEEDORES**

**Artículo 524.** Toda constructora y/o proveedora que opere en el Municipio de Acuña, Coahuila, deberá estar registrada en el Padrón de Contratistas y/o Proveedores de la Dirección, conforme a lo dispuesto por este ordenamiento.

**Artículo 525.** A la solicitud de registro en el Padrón de Contratistas y Proveedores del Municipio, se deberá acompañar una serie de documentos que en este caso será la siguiente:

I. Persona moral:

- a) Cartas declaratorias;
- b) Inscripción y certificado de aptitudes;
- c) Copia del acta constitutiva;
- d) Copia de declaración anual del Impuesto Sobre la Renta y último pago de impuestos;
- e) Comprobante de domicilio de no más de tres meses de antigüedad;
- f) Comprobantes del año en curso que acrediten estar al corriente en el pago de todas las contribuciones municipales a su cargo, incluyendo entre otras, el impuesto predial de todos sus bienes inmuebles y los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado, y en caso de no ser propio el inmueble en el que realice sus actividades, adicionalmente deberá presentar copia del contrato de arrendamiento;
- g) Copia del poder legal, copia de la identificación oficial del apoderado;
- h) Copia del RFC;
- i) Copia del registro patronal al IMSS y último pago;
- j) Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales ante el SAT.

II. Persona física:

- a) Cartas declaratorias;
- b) Inscripción y certificado de aptitudes;
- c) Copia de acta de nacimiento;
- d) Copia de declaración anual del Impuesto Sobre la Renta y último pago de impuestos;
- e) Comprobante de domicilio de no más de tres meses de antigüedad;
- f) comprobantes del año en curso que acrediten estar al corriente en el pago de todas las contribuciones municipales a su cargo, incluyendo entre otras, el impuesto predial de todos sus bienes inmuebles y los derechos por la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado, y en caso de no ser propio el inmueble en el que realice sus actividades, adicionalmente deberá presentar copia del contrato de arrendamiento;
- g) Copia del RFC;
- h) Copia de registro patronal al IMSS y último pago;
- i) Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales ante el SAT.

**Artículo 526.** El registro ante el Padrón de Contratistas y/o proveedores de la Dirección, tendrá una vigencia de un año calendario.



**Artículo 527.** El formato para el registro deberá contener la siguiente información:

- I. No. de folio;
- II. Fecha de ingreso en el registro;
- III. Nombre de la persona moral y/o persona física;
- IV. Dirección fiscal;
- V. Fecha de vigencia;
- VI. R.F.C.;
- VII. No. de IMSS patronal;
- VIII. No. de la cámara de la Industria;
- IX. Especialidad de la empresa.

Los derechos de inscripción y refrendo serán los que establece la Ley de Ingresos para el Municipio de Acuña, vigente.

## **TÍTULO SEPTIMO INSPECCION, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

### **CAPÍTULO I DE LA INSPECCIÓN Y CONTROL DE OBRAS**

**Artículo 528.** La Dirección, supervisará la ejecución de los proyectos e inspeccionará y vigilará en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades, estén de acuerdo con las normas correspondientes, en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano, constancias, dictámenes, autorizaciones, permisos y licencias.

La Dirección, podrá designar inspectores multidisciplinarios para desempeñar las funciones de supervisión, inspección y vigilancia que le correspondan, de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior y en este Reglamento.

**Artículo 529.** La Dirección, para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo anterior, podrá auxiliarse de despachos externos de supervisión e inspección, los cuales tendrán las mismas facultades y atribuciones que le corresponden a un inspector municipal.

Los resultados de las supervisiones realizadas por los despachos externos serán validados por la Dirección y en base a ellos podrá actuar en términos de este Reglamento y conforme a sus respectivas atribuciones.

El Ayuntamiento, determinará los requisitos que deberán reunir los despachos externos para su certificación, sin la cual no podrán ser contratados para los efectos de este artículo.

**Artículo 530.** Las inspecciones tendrán por objeto verificar que las edificaciones que se encuentren en proceso o terminadas, así como los usos del suelo, cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias.

Las visitas de inspección o de verificación, podrán ser ordinarias o extraordinarias; las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

**Artículo 531.** El inspector deberá identificarse ante el propietario, el Director Responsable de Obra o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, con la credencial que para tal efecto expida a su favor la Dirección. Es obligatorio permitir al inspector el acceso al lugar de que se trate.

**Artículo 532.** El propietario, el Director Responsable de Obra o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, deberán dar todo tipo de facilidades para el desarrollo de la diligencia de inspección, proporcionando los informes necesarios y permitiendo el acceso a las instalaciones del predio objeto de la visita de inspección.

**Artículo 533.** Cuando en la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento, la Dirección, notificará y sancionará a los infractores por las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 24 a 72 horas, a fin de que sean solventadas.

## **CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 534.** Las autoridades competentes a que se refiere este Reglamento tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de sus disposiciones; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

Se considerarán, entre otras, como autoridades competentes para adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, los inspectores y supervisores de la Dirección o acreditados por la misma, que lleven a cabo las diligencias a que se refiere el Capítulo I anterior, De la Inspección y Control de Obras.

**Artículo 535.** Se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de disposiciones que, con apoyo en este Reglamento, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas.

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

**Artículo 536.** Para los efectos de este Reglamento, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;

- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones u objetos;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública, efectuada en medios de comunicación que se consideren convenientes, sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. La inmovilización y aseguramiento de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones;
- XI. Rompimiento de cerraduras; y
- XII. Cualquier medida que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

**Artículo 537.** Se entenderá por infracción, la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en este Reglamento y en los planes y programas de desarrollo urbano, la cual será sancionada de acuerdo a lo establecido en este ordenamiento.

La persona que ejecute cualquier acción urbanística sin que previamente haya sido autorizada por la autoridad competente, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé este Reglamento.

**Artículo 538.** Las sanciones administrativas consisten en:

- I. La suspensión de los trabajos;
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;
- III. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este Reglamento y retiro de escombros;
- IV. La suspensión y demolición de instalaciones, construcciones, obras o actividades en superficies destinadas para áreas verdes o equipamiento urbano en los términos de este Reglamento, sin perjuicio de destinar la superficie correspondiente a tal fin;
- V. Multa equivalente de una hasta diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, o tratándose de inmuebles hasta el veinte por ciento de su valor comercial;
- VI. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias otorgadas;

- VII. La cancelación del registro de Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable de Obra, según sea el caso, en los padrones correspondientes;
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- IX. La prohibición de realizar determinados actos u obras;
- X. Arresto hasta por treinta y seis horas.

**Artículo 539.** Son infracciones a las disposiciones previstas en este Reglamento:

- I. Ocupar sin previa autorización la vía pública;
- II. Negarse, el propietario o Director Responsable de Obra, a retirar instalaciones, objetos, obras o materiales que se hayan depositado o instalado sobre la vía pública, previa notificación de la Dirección;
- III. Obstaculizar la vía pública con anuncios publicitarios o cualquier elemento que dificulte la circulación;
- IV. Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública;
- V. Realizar la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente;
- VI. Negarse a reparar los daños ocasionados en la vía pública por la introducción de servicios, instalaciones y cualquier proceso que se haya realizado para la ejecución de una obra;
- VII. Negarse a construir o reparar, frente a su predio, la banqueta correspondiente, cuando la Dirección lo requiera;
- VIII. Realizar construcciones o instalaciones sobre volados y marquesinas que estén sobre la vía pública;
- IX. Realizar o haber realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
- X. No realizar las obras dentro de los plazos señalados en el programa de obras de urbanización relativa;
- XI. No realizar las correcciones, modificaciones o ajustes señalados por la Dirección para la conservación de las edificaciones o predios de propiedad pública o privada en los plazos señalados;
- XII. Obtener la licencia utilizando documentos falsos o falseando información;

- XIII. Obstaculizar o impedir las visitas de inspección o de supervisión, conforme a lo previsto en el presente ordenamiento;
- XIV. Realizar una edificación sin contar con las medidas de seguridad previstas en este Reglamento;
- XV. Modificar el proyecto arquitectónico autorizado, sin la autorización de la Dirección;
- XVI. Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble, la vía pública o las construcciones o predios vecinos;
- XVII. No prever la instalación de ventilación artificial requerida, en los locales cerrados que sirvan para trabajo, reunión o servicio;
- XVIII. No presentar a las autoridades la bitácora de obra correspondiente, cuando así se le requiera;
- XIX. No manifestar por escrito la terminación de las obras efectuadas;
- XX. No respetar en el predio o en la ejecución de una obra las afectaciones o restricciones previstas en el Plan correspondiente;
- XXI. No contar con la licencia de funcionamiento, cuando el inmueble es utilizado para un giro distinto al habitacional;
- XXII. Modificar el uso del predio o edificación sin previa autorización;
- XXIII. No restituir al uso de suelo autorizado un predio o edificación en el plazo señalado;
- XXIV. No establecer medidas de seguridad en un predio cuando el proceso de construcción haya sido interrumpido por más de 60 días;
- XXV. Proseguir la edificación cuando la misma haya sido suspendida o clausurada, por algún incumplimiento a las disposiciones establecidas en este Reglamento, se encuentre o no con los sellos de la Dirección;
- XXVI. No bardear el predio cuando se encuentre en un fraccionamiento con una densidad de construcción superior al 70%;
- XXVII. Depositar escombros en predios particulares, sin el consentimiento del propietario, o en áreas no autorizadas por la Dirección;
- XXVIII. Realizar trabajos en paredes medianeras, sin el permiso correspondiente de la Dirección y el visto bueno del copropietario;
- XXIX. No presentar las fianzas de garantía y cumplimiento de los trabajos de urbanización, dentro del plazo señalado en el presente Reglamento; y
- XXX. Realizar trabajos de urbanización sin contar con la licencia correspondiente;

- XXXI. No cumplir con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se les hubiere concedido al efecto;
- XXXII. Celebrar cualquier acto jurídico o incurrir en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, tengan la finalidad de transmitir la propiedad o posesión de lotes de terreno por parte del propietario de un fraccionamiento, sin contar con la autorización correspondiente;
- XXXIII. No cumplir con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado un fraccionador;
- XXXIV. No respetar la donación a favor del Municipio correspondiente al total del porcentaje de la superficie destinada al mismo en los términos de este Reglamento.

**Artículo 540.** A quienes incurran en las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se les impondrán multas conforme a lo siguiente:

- I. El equivalente al importe de 10 a 300 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones I, III, VII, XVIII y XIX;
- II. El equivalente al importe de 10 a 500 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones IX y XXXI;
- III. El equivalente al importe de 20 a 100 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones II y XXIV, XXVI;
- IV. El equivalente al importe de 20 a 200 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones VI, VIII, XIII, XVII, XXI y XXVII;
- V. El equivalente al importe de 50 a 300 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones IV, V, XI, XV, XX y XXVIII;
- VI. El equivalente al importe de 100 a 400 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones XII, XIV, XVI, XXIII y XXV;
- VII. El equivalente al importe de 100 a 500 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización para las infracciones expresadas en las fracciones X, XXII, XXIX, XXX, XXXII, XXXIII y XXXIV.

En el caso en que persista la infracción, se duplicará sucesivamente la multa impuesta con anterioridad.

**Artículo 541.** Las autoridades competentes podrán aplicar, además de la multa prevista en el artículo que antecede, las siguientes sanciones administrativas por las infracciones citadas en el artículo 539 de este Reglamento:

- I. Clausura temporal o definitiva de obras en proceso a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: II, IX, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XX y XXV;
- II. Clausura temporal o definitiva de obras terminadas a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: VIII, IX, XIV, XV y XXI;
- III. Revocación de la licencia a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: III, IV, XII, XV, XVI, XXX, XXII y XXV;
- IV. Revocación del registro de Director Responsable de Obra y Perito Corresponsable de Obra a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: XII, XIV, XV, XVI y XXV;
- V. Prohibición de realizar actos u obras a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: I, IX, XII, XIV, XV, XVI y XXII;
- VI. Arresto administrativo a quien o quienes incurran en la infracción expresada en la fracción XII.

**Artículo 542.** Las sanciones a que se refiere el artículo 540, se podrán aumentar en un cien por ciento en los casos de reincidencia o rebeldía del infractor.

Para los efectos del párrafo anterior, se considera reincidente a la persona que cometa dos o más veces las infracciones previstas en este Reglamento, en cualquier tiempo.

**Artículo 543.** En aquellos casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de este Reglamento, se aplicará una multa de cien a cuatro mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse la infracción, simultáneamente con otra sanción según lo amerite la infracción cometida.

**Artículo 544.** Servirá de base para la cuantificación de las sanciones a que se refiere este capítulo, el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse la infracción.

**Artículo 545.** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

**Artículo 546.** Para la aplicación de las sanciones previstas en este Capítulo, las autoridades considerarán los siguientes elementos:

- I. La gravedad de la infracción;

- II. El monto del daño o perjuicio causado por el incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;
- III. Las condiciones socioeconómicas del infractor;
- IV. La rebeldía del infractor; y
- V. La reincidencia del infractor.

**Artículo 547.** En caso de incumplimiento de las medidas de seguridad o de las sanciones impuestas, la Dirección podrá hacer cumplir sus determinaciones, con los siguientes medios de apremio:

- I. Apercibimiento;
- II. Multa de treinta a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento del incumplimiento que motivó el medio de apremio;
- III. Auxilio de la fuerza pública;
- IV. Arresto hasta de treinta y seis horas.

**Artículo 548.** La Dirección, en su ámbito de competencia, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

**Artículo 549.** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

**Artículo 550.** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones a que se refiere este Capítulo, se observarán las siguientes reglas:

- I. Se comunicará por escrito al presunto infractor los hechos que constituyen la infracción, para que dentro del término que para tal efecto se señale, mismo que no podrá ser mayor de 8 días hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación, exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinente;
- II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer; y
- III. La resolución será debidamente fundada y motivada, comunicándose por escrito al afectado.



**Artículo 551.** Serán nulos de pleno derecho los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de este Reglamento, sean o no ratificados ante un notario o fedatario público, que ejecuten acciones, obras y servicios, en materia de desarrollo urbano, o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, si previamente no se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

- I. Que en su caso se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización; y
- II. Que dichas obras hubieren sido aprobadas en los términos de este Reglamento.

**Artículo 552.** Quien ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente hayan sido aprobadas las obras de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé este reglamento.

A quien realice alguna obra de reparación o modificación en bienes que formen parte del patrimonio cultural del Municipio, contraviniendo las disposiciones de este reglamento, se le ordenará la suspensión o demolición, según proceda.

Los fraccionadores o promotores de vivienda que sean sancionados por incumplimiento en las especificaciones de construcción, o en la entrega de locales, lotes o viviendas, serán boletinados a sus contrapartes en toda la República sobre las faltas cometidas y las sanciones impuestas.

**Artículo 553.** No se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior a quienes la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, hubiere autorizado a ejecutar las obras de urbanización por etapas. En la autorización correspondiente se determinarán las bases bajo las cuales dichas personas podrán enajenar los lotes del fraccionamiento, así como enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 554.** Los servidores públicos municipales, que tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan este Reglamento, que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales, haciendo mal uso de la información contenida en éstos, o aprovechándose de ellos, y que exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de uno a treinta días hábiles de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo.

Igualmente, no podrán realizar ningún contrato traslativo de dominio para adquirir acciones, terrenos, viviendas o locales de un desarrollo en el que intervinieron en su trámite oficial, o bien utilizar la información de dicho trámite para obtener un beneficio para sí, su cónyuge, parientes, consanguíneos o por afinidad hasta el segundo grado. La contravención a esta disposición será sancionada con multa de uno a treinta días

hábles de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo.

Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Los notarios y corredores públicos, los empleados del Registro Público y del Instituto Coahuilense de Catastro y la Información Territorial, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento.

A los notarios y a los corredores públicos se les aplicarán las sanciones que establezca la ley que rija sus funciones.

### **CAPÍTULO III DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**Artículo 555.** Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en este Reglamento, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad, a través del procedimiento que para tal efecto señalan los Capítulos III y IV del Título Décimo del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Reglamento, deberá publicarse en la Gaceta Municipal y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Todo apartado no previsto en este Reglamento estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila y el Reglamento de Construcciones del Estado de Coahuila.

**TERCERO.-** Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente Reglamento.

**CUARTO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano y por el R. Ayuntamiento de Acuña, Coahuila.

**QUINTO.** Todos los establecimientos de giros Industriales, Comerciales y de Servicio en el Municipio de Acuña, Coahuila de Zaragoza, que tengan y soliciten su Licencia de Funcionamiento, deberán de ajustarse a los lineamientos establecidos en este Reglamento, así como la solicitud y renovación de su Licencia de Funcionamiento anualmente ante la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.