

MCD Edwin Romero Cortés, Presidente del Ayuntamiento Constitucional de Tuxpan, Jalisco, de conformidad con el artículo 42, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, a los habitantes del Municipio hago saber:

Que por la Secretaría del Ayuntamiento, el Honorable Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco se me ha comunicado el siguiente:

## ACUERDO:

# “REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, CONSTRUCCIONES Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE TUXPAN, JALISCO”.

## TÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.** El presente reglamento se expide con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley General de Asentamientos Humanos en sus artículos 1 al 6 y 9, 11, 12, 15 y 19; artículos 73, 77 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; y los artículos 1, 2, 3 y 11 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

**Artículo 2.** Se declaran de orden público e interés social las normas contenidas en el presente reglamento, el cual se expide con el objeto de definir los procesos para las autorizaciones de obras de urbanización, edificación, infraestructura y las construcciones en lo general, de los

proyectos ejecutivos u las obras públicas y privadas que se ejecuten en el Municipio de Tuxpan.

Son principios rectores de este reglamento:

**Principio del desarrollo urbano equitativo y sustentable:** El Municipio se compromete a desarrollar, una planeación, regulación y gestión urbano-ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico y que impida la segregación y la exclusión territorial, priorizando la producción social del hábitat y el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad privada. Promoviendo la implementación de medidas de desarrollo urbano, en especial de rehabilitación de hábitat degradado o marginal e impulsando una ciudad integrada y equitativa. En la planeación de la ciudad y la integración de los programas y proyectos sectoriales deberá ponderarse la seguridad urbana como un atributo del espacio público.

**Principio del derecho de asociación, reunión, manifestación y uso democrático del espacio público urbano:** El Municipio impulsará la disposición de espacios públicos para la organización de reuniones abiertas y actividades de esparcimiento a las que tienen derecho todos sus habitantes en forma permanente o migratoria sin distinción alguna por motivos de edad, género, orientación sexual, idioma, religión, opinión, origen étnico racial, social, nacionalidad, o situación migratoria.

**Principio del derecho al medio ambiente:** El Municipio de Tuxpan promoverá la adopción de medidas de prevención contra la contaminación y la ocupación desordenada del territorio, cuidando las áreas de protección, dando cumplimiento a los ordenamientos ecológicos locales, respetando el patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico, dando cumplimiento al conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda, para mantener, mejorar y restaurar las áreas degradadas y de los equipamientos urbanos, vigilando el equilibrio de los asentamientos humanos con elementos naturales, asegurando así el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

**Principio de función social de la ciudad:** El Municipio buscará garantizar a todos los ciudadanos el usufructo pleno de la economía y de la cultura de la ciudad, la utilización de los recursos y la realización de proyectos e inversiones en su beneficio, impulsando el respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica; el bienestar de todos sus habitantes en armonía con la naturaleza, hoy y para las futuras generaciones.

**Principio de función social de la propiedad:** El Municipio destinará el uso de los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad, y de los ciudadanos, priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todos sus habitantes tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros, de

justicia social y de condiciones ambientales sustentables. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo, con equidad entre los géneros y ambientalmente equilibrado del espacio y suelo urbano y en condiciones seguras. En la formulación e implementación de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural por sobre el derecho individual de propiedad.

**Artículo 3.** Para efectos de este reglamento se entiende por:

**Acción urbanística:** Toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo, la urbanización del suelo, los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación, conservación, restauración o mejoramiento de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de servicios e infraestructura en general, las edificaciones, el equipamiento urbano y cualquier construcción que se realiza en el territorio del Municipio de Tuxpan.

**Acción urbanística mayor:** La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas públicas y privadas, así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes de infraestructura y cualquier obra de edificación.

**Acción urbanística menor:** Los cambios de uso, las fusiones y subdivisiones de áreas y predios para el asentamiento humano; y el mantenimiento de construcciones.

**Acera o banquetta:** Porción de la vía pública destinada exclusivamente para el tránsito de personas con discapacidad y peatones.

**Adaptación controlada:** Serie de acciones que pueden realizarse en un inmueble de valor patrimonial para adaptarlo a los requerimientos del usuario que no afecten significativamente su composición, tendencia estilística, estructura o imagen, señalados en el instrumento jurídico que le otorgo la protección patrimonial.

**Adecuación al entorno urbano:** Modificación parcial o total de un inmueble sin un valor patrimonial definido para integrarlo a las características morfológicas y tipológicas dentro de una zona con valor patrimonial.

**Alero:** Es el borde exterior de un techo que sobresale del paño de la construcción.

**Alineamiento de la edificación:** La delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición de la construcción respecto a la vía pública.

**Ampliación:** Construcción para aumentar las áreas construidas de una edificación.

**Andamio:** Armazón modular metálico o de madera, utilizado en las obras de manera provisional, fija o sobrepuesta que sirve para sostener plataformas para poder acceder a niveles superiores.

**Apercibimiento:** Comunicación escrita mediante la cual se informa a los propietarios de una finca en construcción las posibles violaciones de algunas disposiciones del Reglamento e impone la realización de actos a fin de eliminar tal violación.

**Alteraciones y modificaciones:** Se refieren a las transformaciones que presenta un inmueble producto de las adaptaciones a los diversos usos a que ha estado sometido durante su vida útil.

**Antena de comunicaciones de tipo arriostrada (atirantada):** Es aquella soportada por tensores (tirantes) que, en la mayoría de los casos se sujeta en tres direcciones sobre el radio de anclaje. Comúnmente su estructura es de celosías triangulares y, en algunos casos, de mástil. Para efectos de este reglamento, su medición comenzará a partir del nivel de desplante hasta la cúspide.

**Antena de comunicaciones de tipo auto soportada o auto portante:** Consta de un único mástil, tubular o de celosías triangulares; este tipo de estructura, por sus características no necesita atirantarse ya que se sujeta a una zapata aislada, de hormigón armado y dotada de espárragos. Para efectos de este reglamento, su medición comenzará a partir del nivel de desplante hasta la cúspide; sin perjuicio de las obligaciones que la cimentación genere.

**Antena de comunicaciones del tipo adosada:** Considere el panel, plato u otro elemento de comunicaciones, o grupo de ellos en un mismo montaje estructural que esté adosado a un elemento no destinado, directamente para ello, como son luminarias, postes, y demás elementos de mobiliario urbano, fachadas, etc. Para efectos de este reglamento su medición comenzará a partir del nivel de acera o banqueta hasta la cúspide del plano, panel, etc. En el supuesto de que se encuentre sobre áreas municipales, se aplicará el procedimiento administrativo y se hará del conocimiento a la sindicatura de este Municipio, para que proceda según sus atribuciones. En el supuesto de que estén adosadas a elementos urbanos de propiedad Estatal o Federal, se hará del conocimiento de las mismas para que procedan según sus atribuciones.

**Aprovechamiento de la infraestructura básica existente:** La contribución que los promotores o urbanizadores deben pagar a la Tesorería Municipal, por concepto de las obras de infraestructura necesarias para la utilización de sus predios, que se hayan realizado sin su participación y les generen un beneficio directo.

**Área común:** Parte de una edificación o predio, sometido a régimen de propiedad en condominio perteneciente en pro indiviso a los propietarios de unidades privativas.

**Áreas de cesión para destinos:** Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos ejecutivos para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.

**Áreas de protección:** Áreas zonificadas señaladas por los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio vigentes, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores susceptibles de protección especial, por causas de interés general.

**Áreas de protección patrimonial:** Son aquellas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere ser preservado, según las leyes en la materia; se encuentran debidamente clasificadas y señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, y se dividen en áreas de protección al patrimonio histórico, del patrimonio cultural y a la fisonomía urbana.

**Área de uso exclusivo:** Área de servicio correspondiente a una unidad privativa determinada que se encuentra separada físicamente de la misma.

**Ayuntamiento:** El Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco.

**Bardeo:** Acotamiento o lienzo para delimitar un predio, construido con ladrillo, block, piedra o cualquier material similar con el objetivo de circundar una propiedad.

**Camellón:** Espacio delimitado de una vía pública que divide el arroyo de una calle.

**Cargas muertas:** Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia substancialmente con el tiempo

**Cargas vivas:** Son los esfuerzos, fuerzas y presiones que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente.

**Caseta de vigilancia:** Área construida dentro o fuera de un predio con cualquier elemento constructivo, que sirva de resguardo al personal de vigilancia de una propiedad privada. Se entienden como parte de la caseta de vigilancia, los elementos de seguridad instalados a fin de realizar el objetivo indicado, tales como cámaras, plumas o cualquier otro elemento que permita el control e identificación de los usuarios.

**Catastro:** Dirección de Catastro Municipal.

**Cerca:** Lienzo o valla con o sin estructura de soporte, ubicado a nivel de piso, para delimitar o circunda un predio de la vía pública o de otros predios; construido con malla, madera, reja o cualquier material similar con la finalidad de resguardar una propiedad.

**Certificado de alineamiento y número oficial:** Es el documento que marca las restricciones y servidumbres a respetar en el predio, e indica la nomenclatura oficial que deberá identificar al mismo.

**Certificación de Edificación Sustentable:** Es la certificación otorgada por el instituto municipal de certificación a aquellas edificaciones que cumplen con estándares de sustentabilidad, en apego a la norma municipal de edificación sustentable.

**Certificación de Urbanización Sustentable:** Es la certificación otorgada por el instituto municipal de certificación a aquellas urbanizaciones que cumplen con estándares de sustentabilidad, en apego a la norma municipal de edificación sustentable.

**CFE:** Comisión Federal de Electricidad.

**CNA:** Comisión Nacional del Agua.

**Código:** Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Coficiente de ocupación del suelo (COS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; los sótanos deberán respetar el mismo desplante a fin de garantizar infiltración de agua pluvial y garantizar seguridad a las fincas colindantes.

**Coficiente de utilización del suelo (CUS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

**Comisión Municipal de Directores Responsables:** Órgano colegiado responsable de acreditar el registro de directores responsables en sus diferentes especialidades, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos e ingenieros civiles legalmente establecidos, autorizados por la Dirección de Profesiones del Estado y debidamente registrado en el Municipio.

**Comité de Dictaminación de las Zonas de Protección al Patrimonio Edificado de Tuxpan:** Es el Comité encargado de agilizar y unificar los trámites y criterios de

dictaminación para las Zonas de Protección al Patrimonio Edificado de Tuxpan así como sitios o fincas con valor patrimonial o fisonómico y de emitir los dictámenes o autorizaciones para su intervención.

**Consejo Consultivo para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía:** Es una instancia de carácter consultivo del órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Energía, que tiene por objeto promover la eficiencia energética, evaluar el cumplimiento de los objetivos, estrategias, acciones y metas establecidos en el Programa Nacional para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía.

**Consejo Municipal:** Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tuxpan, Jalisco.

**Construcción:** Es la acción de edificar, fabricar o desarrollar una obra de ingeniería o arquitectura en cualquiera de sus géneros y alcances de acuerdo a los proyectos ejecutivos.

**Crecimiento:** La expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación.

**Declaratoria de suelo urbanizado:** Declaración emitida por la Dirección General de Obras Públicas, donde se determinan los usos y destinos de un predio, así como el cumplimiento de la Ejecución de las Obras de urbanización y la entrega de las áreas de cesión para destinos y su equipamiento.

**Demolición:** Deshacer, derribar, destruir o remover cualquier tipo de construcción.

**Densidad de construcción:** Porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada.

**Densidad de edificación:** Conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.

**Densidad de vivienda:** Relación entre el número de viviendas por superficie determinada.

**Dependencia Técnica Municipal:** La dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el Gobierno Municipal, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización, edificación, restauración o infraestructura todos previstos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y

el presente reglamento, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia; y demás facultades contempladas en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y leyes o reglamentos aplicables.

**Desarrollo Urbano Sustentable:** Es el desarrollo de la ciudad que busca conectar a la gente con la naturaleza y los sistemas naturales, aquel que es accesible al peatón, que está servido por transporte público y que incluye edificaciones e infraestructura de alto desempeño en el contexto de cambio climático.

**Desmontaje:** Deshacer un edificio o parte de él, desensamble y retiro de estructuras o cubiertas ligeras.

**Desplante:** Superficie de terreno sobre el cual se asienta la construcción.

**Dictamen de trazo, usos y destinos específicos:** Documento fundado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, donde se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, y se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del proyecto definitivo de urbanización o los proyectos ejecutivos de la acción urbanística.

**Dictamen de usos y destinos:** Documento mediante el cual se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información.

**Dictamen técnico:** Resolución emitida por la dependencia técnica, la Comisión Municipal de Directores Responsables y/o autoridad municipal correspondiente.

**Dirección:** Dirección del Ordenamiento Territorial.

**Dirección de Inspección:** Dirección General de Inspección de Reglamentos.

**Dirección de Planeación:** Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial.

**Dirección General:** Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Tuxpan, que es la Dependencia Técnica a que se refiere el Código Urbano en su artículo 10 fracción XLIV.

**Dirección Jurídica:** Dirección Jurídica de Obras Públicas.

**Directores corresponsables:** Son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto ejecutivo, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello pueden responsabilizarse junto con el director responsable de proyecto u obras, cuando

éste así lo solicite, o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad, deberán estar legalmente establecidos, contar con título y cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco.

**Directores responsables:** Son los profesionistas facultados por la ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica, para elaborar o revisar los proyectos ejecutivos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación, restauración, infraestructura o urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por este reglamento, el Código Urbano para el estado de Jalisco, y demás normas y reglamentos en materia de la planeación, diseño urbano, ingeniería urbana o edificación, según sea su profesión y experiencia en la materia.

**Drenaje pluvial:** Son las instalaciones para la recolección y alojamiento del agua producto de las lluvias.

**Elementos con valor patrimonial:** Todos aquellos elementos susceptibles de protección, que formen parte o sean complementarios a las características de los inmuebles que conforman, dentro de las zonas con valor patrimonial y aún si estos se encontrarán aislados. Se consideran como tales:

- a. Edificios que tengan valor de tipo documental, respecto a las actividades o características culturales que constituyan parte integral de la identidad del lugar y contribuya a su carácter de singularidad.
- b. Mobiliario urbano.
- c. Bienes muebles integrados o parte integral de los diseños originales, hechos ex profeso para el inmueble.
- d. Jardinería, arborización, así como cualquier elemento del paisaje que contribuya a la lectura del inmueble.
- e. Elementos distintivos, hitos o particularidades del contexto urbano inmediato.

**Equipamiento urbano:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

**Espacio público:** Los bienes de dominio y uso público, destinados por su naturaleza o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas de la población, que se constituyen para uso y disfrute colectivo.

**Estado de Conservación:** Dentro de esta categoría se ubica la edificación atendiendo al estado de deterioro que observa, debido fundamentalmente a causas naturales o antrópicos, pudiendo ser bueno, medio o malo.

**Formato digital:** Archivo generado con los documentos digitalizados de su original físico.

**Fusión:** La unión en un sólo predio de dos o más predios colindantes.

**Género de obra:** Es la tipificación de los proyectos ejecutivos u obras de acuerdo a su uso y destino específico.

**Guarnición:** Borde de la acera o banqueteta que la separa del arroyo de la calle.

**Hoteles:** Comprenden instalaciones para alojamiento temporal, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, como son cocina, restaurante, áreas de esparcimiento, entre otros. Contarán con cajones de estacionamiento para el servicio de las instalaciones.

**IFETEL:** Instituto Federal de Telecomunicaciones.

**Imagen urbana o paisaje urbano:** Conjugación de elementos naturales, artificiales o construidos, que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de los habitantes.

**INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**Índice de edificación:** La unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote, misma que se calculará de acuerdo a la fórmula señalada en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

**Inmueble de valor patrimonial:** Inmuebles que por sus características arquitectónicas espaciales conforman un valor histórico y artístico.

**Instalación aérea:** Tendido visible y elevado de redes, ductos o cables de conducción soportados por postes o similares.

**Instalación oculta:** Tendido subterráneo o cubierto de redes, ductos o cables.

**Integración Urbanística:** Conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación de un predio, en relación con los usos o destinos y su estructura a partir de la definición del paisaje urbano, que se determinan para el mismo en el plan o programa de desarrollo urbano y se certificaron en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos.

**Licencia:** El acto administrativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca.

**Limpieza de terreno:** Retiro de los elementos ajenos al mismo, con medios manuales o mecánicos que no impliquen excavaciones mayores de 30 centímetros del terreno natural.

**Línea aérea:** Cables de conducción eléctrica o de señal soportados por postes.

**Lote:** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado, con frente a vialidad pública como consecuencia de la urbanización del terreno.

**Mampostería:** Muros construidos por piezas prismáticas de piedra natural o artificial, macizas o huecas, unidas por un mortero aglutinante.

**Manejo de aguas pluviales:** Son las acciones de captación, canalización, retenida, escurrido, regulación, infiltración y aprovechamiento o rehúso de escurrimientos pluviales que deben realizar los edificadores y/o urbanizadores a efecto de no ampliar el impacto hidrológico con su acción urbanística, y en caso de que ya se hayan causado impactos hidrológicos, las medidas de mitigación y remediación que deben de prever y realizar para el mismo propósito.

**Marquesina:** Es toda cubierta cuya superficie superior no es habitable, que sobresalga del paño de la construcción.

**Mobiliario urbano:** Todos aquellos elementos urbanos complementarios que sirven de apoyo a la imagen urbana, señalética, infraestructura y al equipamiento, que pueden ser fijos, permanentes y móviles o temporales.

**Moteles de paso:** Comprenden instalaciones para alojamiento temporal, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos cuya disposición de los mismos, deberá de ser independiente de los demás, pudiendo prescindir de los servicios complementarios de los hoteles, y cuenta con cajón de estacionamiento integrado al cuarto o habitación. Para efectos de su emplazamiento, estarán ubicados fuera del Centro de Población del Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

**Movimiento de tierra:** Modificación de la topografía original del terreno por medios mecánicos en una capa superior a los treinta centímetros, lo que no implica autorización para usarse considerarse como banco de materiales.

**Nivel máximo de intervención permitido:** Se refiere a la propuesta que se genera a través del estudio de inventario en el caso de futuras intervenciones al inmueble.

**Nomenclatura:** Los nombres oficiales de los sitios y vialidades del Municipio.

**Normas técnicas complementarias:** Conjunto de normas técnicas y especificaciones para la realización de proyectos ejecutivos o construcciones, avaladas o elaboradas por una comisión de especialistas integrada por servidores

públicos municipales representantes de los colegios de profesionistas y académicos e investigadores, que corresponda.

**Obras complementarias de urbanización:** Las relativas a implementar, adecuar, conservar o mejorar las redes generales que permiten suministrar los servicios públicos de vialidades, agua potable, alcantarillado, alumbrado público, tratamiento y disposición de aguas residuales y demás necesarias para el funcionamiento de una edificación.

**Obras de edificación:** Todas aquellas acciones destinadas a realizar, crear, modificar o adecuar una construcción pública o privada, contemplada dentro de un predio para permitir su uso o destino específico.

**Obras de infraestructura básica:** Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidades, agua potable, alcantarillado, alumbrado público, tratamiento y disposición de agua residuales.

**Obras de urbanización:** Todas aquellas acciones realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbano en predios de propiedad pública o privada; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios o espacios de dominio público, redes de infraestructura, y equipamientos destinados a la prestación de servicios urbanos.

**Obras para la ampliación de la edificación:** Las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes, para modificarlas y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior.

**Obras para la conservación de la edificación:** Las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su preservación o restauración.

**Obras para la remodelación:** Reestructuración del inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos arquitectónicos y físicos, pero conservando sus caracteres físicos arquitectónicos originales.

**Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones:** Las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública.

**Ochavo:** Esquina cortada o matada por un plano determinado.

**Ordenamiento urbano o legislación urbanística:** El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral del Municipio, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos; expresándose, mediante planes, reglamentos y demás instrumentos administrativos, para éste fin, emanados de los

Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, tales como el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación, los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, este Reglamento, entre otros.

**Paramento:** Cara o paño de un muro.

**Patrimonio cultural edificado:** Conjunto de bienes inmuebles, que por sus características históricas, artísticas o ambientales, revisten relevancia cultural para el Estado.

**Pavimento:** Estructura de revestimiento del suelo destinada a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.

**Piezas habitables:** Son las áreas o espacios destinados para la realización de funciones básicas de descanso, convivencia, trabajo, estudio; como son estudios, alcobas, salas, estancias, comedores, dormitorios, oficinas, aulas y similares.

**Piezas no habitables:** Son las áreas o espacios destinados a los servicios de apoyos para el funcionamiento de las viviendas, oficinas o cualquier construcción donde se realicen funciones básicas de descanso, convivencia, trabajo, estudio, servicio o religión; como son cocina, baño, inodoros, lavaderos, áreas de servicio, pasillos, circulaciones, vestíbulos y similares.

**Plan de Desarrollo Urbano:** Es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Centro de Población:** Son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

**Pórtico:** La techumbre que corona el ingreso, peatonal y vehicular en el alineamiento de una propiedad.

**Pozos de absorción:** Obra hidráulica a la que se destina aguas pluviales con el propósito de restituirlas a las aguas subterráneas.

**Predio:** Porción de terreno correspondiente dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

**Preservar:** Acción especializada que se realiza con los bienes inmuebles del patrimonio cultural, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso deteriorante.

**Programa:** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tuxpan.

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano:** Es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio del Municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

**Promotor:** Persona física o persona Jurídica que promueve desarrollos inmobiliarios, obras, o acciones urbanísticas a título de propietario o representante legal.

**Protección:** Efecto de las acciones legales preventivas, que por medio de las leyes o reglamentos establecidos, tienden a conservar los elementos y bienes del patrimonio cultural Estatal y Municipal.

**Proyecto Ejecutivo:** Para efectos del presente reglamento será el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente de las obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, expresadas en planos y que integran todos los documentos y estudios técnicos necesarios para la ejecución, elaborados por un director responsable de proyectos.

**Ramal:** Ramificación de la línea principal de una instalación.

**Reconstrucción o reposición:** Volver a construir; substituir una edificación o construcción.

**Reestructuración:** Reforzar o reparar la estructura existente.

**Reglamento:** Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Tuxpan, Jalisco.

**Reglamento Estatal:** Reglamento Estatal de Zonificación.

**Regularización de construcciones:** Es la manifestación espontánea y voluntaria de obras de edificación realizadas sin haber obtenido los permisos o licencias correspondientes, para efectos de obtener su registro, mediante el procedimiento previsto en este Reglamento, a efecto de poder hacer uso del mismo.

**Relotificación:** Es el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas.

**Reparación:** Son los trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción.

**Restauración:** Conjunto de acciones especializadas cuyo objetivo es recuperar los valores arquitectónicos y constructivos de un bien inmueble que ha sufrido alteraciones y deterioros considerables.

**Restauración Especializada:** Es el nivel de protección por el cual las acciones de intervención al inmueble patrimonial deberán ser supervisadas por especialistas en la materia y ejecutadas con mano de obra calificada, preservando íntegra la estructura arquitectónica original.

**Restricción a la edificación:** Es la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde el límite del lote y el límite de la edificación, ya sea a partir de la vialidad o de las colindancias laterales o posteriores, en cuyo caso se limitará igualmente la altura de la construcción.

**Restricción Frontal:** La distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite de propiedad con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación frente de la misma. Tiene como finalidad proporcionar elementos estéticos que contribuyan a la conservación o mejora del paisaje urbano.

**Restricción Lateral:** La distancia entre el límite de propiedad lateral y el inicio de la construcción. Tiene como fin esencial la protección de la intimidad, ventilación y asoleamiento de la edificación.

**Restricción Posterior:** La distancia en la cual se restringe la altura o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la primacía, ventilación y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de las colindancias posteriores hasta el inicio de la construcción.

**Retenida:** Cable que sirve para tensar las líneas eléctricas o telefónicas aéreas, tanto en los extremos como en los cambios de dirección.

**Sitios:** Ámbito físico reconocible por su caracterización natural, histórica, cultural o tradicional, espacial de identidad, animación, costumbres, económicas, científicas o técnicas; revisten relevancia, detentan valores o son una herencia espiritual o intelectual para el Municipio.

**Sótano:** Área o espacio edificado por debajo del nivel de banqueteta, para el caso de utilización medio nivel este podrá tener una altura máxima de 1.80 metros sobre el nivel medio de banqueteta, y respetará la superficie de desplante correspondiente al COS.

**Subdivisión:** La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente.

**Superficie edificable:** El área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.

**Tejabán:** Toda cubierta a base de una estructura ligera, ya sea de madera o metálica que soporta directamente teja de barro o similar y es susceptible de remover.

**Terreno:** Superficie de tierra o suelo.

**Terraplenes:** Son las operaciones necesarias para la colocación de materiales producto de excavaciones o bancos de préstamo, cuya compactación aumenta la densidad de un suelo con el objeto de incrementar su resistencia y compresibilidad, así como disminuir la permeabilidad, y erosión.

**Toldo:** Es toda saliente o estructura ligera con lona o material similar, que con carácter no permanente se adose a la fachada de un edificio con el fin de proteger contra el sol y la lluvia.

**Unidad privativa:** El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden al condómino de un predio o lote.

**Urbanizador:** persona física, o persona jurídica que se dedica a urbanizar terrenos.

**Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo.

**Uso o destino actual:** Se refiere al uso o destino que posee un inmueble o predio al momento del análisis.

**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.

**Uso o destino compatible:** El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

**Uso o destino condicionado:** El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente.

**Uso o destino prohibido:** los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior y no deben permitirse en la zona señalada.

**Uso original:** Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación.

**Utilización del suelo:** La conjunción de usos y destinos del territorio.

**Vialidad pública:** Es todo espacio del dominio público, de uso común que por disposición de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, se encuentra destinado al libre tránsito, de conformidad a las leyes y reglamentos de la materia. Sirve para dar acceso a los predios o lotes que la limiten, así como para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los predios que la limiten.

**Vialidad privada:** Son las calles o espacios de uso restringido, de propiedad privada y que no forman parte de los destinos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; las cuales tienen capacidad de acceso tranquilizado de vehículos y peatones.

**Voladizo:** Es la parte accesoria de una construcción que sobresalga del paño del alineamiento, y que contiene un área construida o alero.

**Volado:** Todo elemento como los abultados, pilastras, cornisas, molduras y demás detalles de las fachadas que sobresalgan del paño de la construcción.

Para la interpretación de los conceptos no previstos en este artículo, deberá remitirse a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y al Reglamento Estatal de Zonificación y a falta de definición en los mismos, a las normas técnicas de construcción y arquitectura y a la doctrina en dichas materias.

**Artículo 4.** Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública Federal, Estatal y Municipal, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables que realicen acciones urbanísticas sean públicas o privadas, con independencia del régimen de propiedad.

A falta de norma o disposición expresa de este Reglamento se aplicarán de forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, ponderándose el interés general sobre el particular.

**Artículo 5.** Las acciones urbanísticas normadas por el presente reglamento, sólo podrán realizarse previa autorización expresa otorgada por la Dirección General o las Direcciones de Área que la integran, una vez que se hayan cumplido a cabalidad los requisitos establecidos en este reglamento, el Código Urbano, Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, las normas técnicas y los demás ordenamientos aplicables de acuerdo a la naturaleza, alcance e impacto de las obras a ejecutar. Por lo que toda acción autorizada que contravenga el presente ordenamiento y las normas rectoras establecidas en su artículo primero, serán nulas de

pleno derecho, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles, penales o de cualquier otra índole a que haya lugar.

**Artículo 6.** Con el fin de establecer las aprobaciones respectivas de las diferentes obras y acciones urbanísticas establecidas en el artículo 10 fracción XXI del Código Urbano, estas autorizaciones de acciones urbanísticas se clasifican y detallan de la siguiente manera:

**I.** El Permiso o Licencia de Urbanización para las siguientes acciones; las urbanizaciones del suelo de forma integral, el fraccionamiento de áreas y predios para el asentamiento humano, el desarrollo de conjuntos urbanos, industriales o habitacionales, complejos turísticos y de servicio y demás obras y proyectos similares establecidos en el artículo 116 del presente reglamento;

**II.** El Permiso o Licencia de Edificación para las siguientes acciones; la edificación en general, la rehabilitación de fincas y zonas urbanas que no tengan valor patrimonial, artístico o cultural y la edificación de los géneros de obra establecidos en el primer párrafo del artículo 281 del código urbano y el artículo 116 del presente reglamento;

**III.** El Permiso o Licencia de Restauración para las siguientes acciones; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas con valor patrimonial, artístico o cultural y los géneros de obra establecidos en el segundo párrafo del artículo 281 del Código Urbano y el artículo 116 el presente reglamento;

**IV.** El Permiso o Licencia de Infraestructura para las siguientes acciones; la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas o privadas de infraestructura, y los géneros de obra establecidos en el tercer párrafo del artículo 281 del Código Urbano y el artículo 116 del presente reglamento, siempre y cuando las acciones se ejecuten de forma independiente. Tratándose de obra pública en términos del Título Primero de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco, dichas autorizaciones se emitirán de forma expedita en función a la naturaleza y magnitud de las obras a ejecutar, determinando en cada caso específico los requisitos que deberán cubrirse previo a la emisión de la autorización definitiva, a efecto de no interrumpir ni impedir la ejecución de dichas obras en virtud del interés social que revisten; y

**V.** El Permiso o Licencia de Regeneración de espacios urbanos para las siguientes acciones; espacios públicos, regeneración e imagen urbana, integración urbana, mobiliario urbano y demás obras y proyectos similares.

## CAPÍTULO II

### DE LAS FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

**Artículo 7.** Corresponde al Municipio de Tuxpan, Jalisco, autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior, por conducto de la Dirección General, así como la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento por sí misma o por conducto de la Dirección General de Inspección de Reglamentos.

La tramitación de los actos administrativos señalados en el presente Reglamento, estará sujeta a la regulación de lo expresamente señalado por éste, a falta de norma expresa, se tendrá como norma supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y, para el caso de lo señalado en el artículo 150 del Código, es norma aplicable el Reglamento Estatal, salvo en los casos donde el presente Reglamento disponga otra cosa, de mayor beneficio a partir de la protección del interés general y los derechos humanos de las personas. Igualmente, para el caso de actos administrativos realizados por vía electrónica, serán aplicables, en lo conducente la Ley de Firma Electrónica Avanzada para el Estado de Jalisco y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Tuxpan, Jalisco.

**Artículo 8.** Son facultades de la Dirección General:

- I. Cumplir y hacer cumplir el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano del Centro de Población y los aprobados por el Ayuntamiento, así como evaluarlos y revisarlos periódicamente;
- II. Determinar la aplicación de las normas técnicas para que las edificaciones, urbanizaciones, infraestructura, restauraciones y construcciones en general reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana que correspondan;
- III. Recibir y dar trámite a las solicitudes de dictámenes de usos y destinos correspondientes, así como a los de trazos, usos y destinos específicos;
- IV. Dictaminar de acuerdo a la legislación urbanística aplicable la ocupación o el usos de suelo, vía pública, construcción, estructura o instalación;
- V. Recibir y dar trámite correspondiente a las solicitudes para autorización de los proyectos ejecutivos;

**VI.** Expedir las licencias, permisos o autorizaciones para cualquier tipo de construcciones en el Municipio, conforme a las disposiciones jurídicas urbanísticas aplicables;

**VII.** Autorizar, otorgar, negar o revocar de acuerdo con de acuerdo con la legislación urbanística aplicable; las licencias y permisos para cualquiera de las actividades a que se refiere el presente Reglamento;

**VIII.** Recibir las solicitudes, revisar y autorizar las subdivisiones y relotificaciones de predios, en los casos previstos por el Código;

**IX.** Verificar que las obras de urbanización y edificación, y en general las acciones urbanísticas, se conduzcan conforme a la legislación urbanística aplicable se ejecuten los proyectos ejecutivos y las licencias o permisos autorizados;

**X.** Expedir las licencias y permisos para todo género de excavaciones, movimientos de tierra, construcciones, demoliciones, remodelación, ampliaciones u obras nuevas que se ejecuten en predios o fincas de dominio público o de propiedad privada y ejidal;

**XI.** Integrar y administrar el Registro de directores responsables y corresponsables, de conformidad a las disposiciones del Código y el presente Reglamento;

**XII.** Supervisar todas las actividades a que se refiere el presente reglamento, ya sea que estas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en el presente reglamento;

**XIII.** Ordenar la suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento; y en los casos no previstos, se aplicará supletoriamente lo señalado en el Código, el Reglamento Estatal de Zonificación, el Reglamento Interno del Ayuntamiento y la Administración Pública de Tuxpan, las normas de derecho administrativo en general, el derecho común, la jurisprudencia en materia administrativa, los principios generales de derecho y demás relativos; y

**XIV.** Las demás que señale este Reglamento y el resto de las normas aplicables.

El Director General de Obras Públicas, para la más eficiente prestación del servicio, podrá delegar a los Servidores Públicos dependientes de la Dirección General y de las direcciones de área, cada una de las facultades, de forma parcial, guardando para sí la revisión de los actos administrativos emitidos por dichos servidores públicos. En el instrumento jurídico respectivo, deberá hacerse el señalamiento de las limitaciones correspondientes.

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LOS DICTÁMENES DE USOS Y DESTINOS

**Artículo 9.** Quienes proyecten realizar acciones urbanísticas, deberán solicitar ante la Dirección General la certificación de usos y destinos, para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio; misma que se realizará mediante dos tipos de dictámenes:

I. El Dictamen de Usos y Destinos, mediante el cual se certificará la clasificación y utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información; y

II. El Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos basados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en los Ordenamientos Ecológicos Regionales del Estado y Locales, y en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el cual, de acuerdo a las pretensiones del solicitante se clasifica en:

a) Dictamen de Usos y Destino Informativo: Es el instrumento público, de carácter declarativo, por el cual se certifica la clasificación y utilización del uso de suelo y destinos determinados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en los Ordenamientos Ecológicos Regionales del Estado y Locales, o en su caso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

b) Dictamen de Trazo, Usos y Destino Específicos para Subdivisión: Es el instrumento público, de carácter declarativo, por el cual se determinan los lineamientos, disposiciones y restricciones para efectos de subdividir o relotificar un predio.

c) Dictamen de Trazo, Usos y Destino para Edificación: Es el instrumento público de carácter regulativo por el cual se certifica la clasificación y utilización del uso de suelo y destinos, así como su alineamiento con la vía pública, el número oficial asignado, las restricciones de construcción, la intensidad de construcción máxima permitida y las normas y lineamientos para la elaboración del proyecto ejecutivo de edificación, de acuerdo a las disposiciones determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en su caso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 10.** Para la expedición de los dictámenes de Trazo, Usos y Destinos contemplados en los incisos a) y b) de la fracción II del artículo anterior, el solicitante deberá entregar los siguientes documentos, con los que se integrará el expediente respectivo:

1. Presentar el original y dos copias de la solicitud.

2. Presentar copia de la identificación oficial del o de los solicitantes.
3. Presentar el recibo de pago.
4. Croquis de ubicación del inmueble.
5. Si el predio excede a los 5,000 m<sup>2</sup>, deberá anexar un plano a escala, acotando en todos sus linderos y graficando en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano al que corresponde u otra cartografía oficial.
6. Si el predio es igual o mayor a 10,000 m<sup>2</sup> o se encuentra fuera de los límites del centro de población, deberá incluir su localización a escala en coordenadas UTM, en formato digitalizado DWG, y en fotografía aérea, o en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que le corresponda.

Para la expedición del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos para Edificación que se contempla en la fracción II inciso c) del artículo que precede, el solicitante deberá entregar, además de los documentos anteriores los siguientes:

1. Solicitud firmada por el propietario o promotor.
2. Escritura pública del predio inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Recibo del pago actualizado del Impuesto Predial.
4. Recibo de pago actualizado del SIAPA o del organismo operador que proporcione servicios de agua potable y alcantarillado.
5. Croquis en el que se señalen los números inmediatos colindantes, dos de cada lado inmediato al predio y dos del frente cruzando la vialidad municipal en el caso que existieran, y la distancia aproximada a la esquina más cercana.
6. Copia de identificación oficial del firmante.

Los documentos a los que se refiere el presente artículo podrán presentarse de manera física en el Centro de Atención Presencial.

**Artículo 11.** Recibida la solicitud y acreditado el pago respectivo, se expedirán los dictámenes solicitados.

En lo que compete al dictamen de trazo, usos y destinos específicos para edificación, se expedirá la propuesta de cobro en un plazo no mayor de cinco días hábiles.

Una vez efectuado el pago de la propuesta de cobro, se expedirá el dictamen de trazo, usos y destinos específicos para edificación, en un plazo no mayor a tres días hábiles.

Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán validez legal en tanto continúe vigente el plan de desarrollo urbano o el plan parcial de desarrollo urbano.

El Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, no será constitutivo de derechos, toda vez que se trata de un acto administrativo de carácter declarativo, con excepción del contemplado en el inciso c) de la fracción II del artículo 9.

Si la Dirección General no expide los dictámenes en el plazo establecido, el promovente podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero del Código Urbano.

## TÍTULO TERCERO

### DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA Y ESPACIOS PÚBLICOS

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 12.** Los espacios públicos y las vías de propiedad municipal, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Corresponde a la autoridad municipal normar sobre vialidades municipales, iluminación artificial, ventilación, accesos y otros semejantes que se refieren al destino de las vías públicas, conforme a los ordenamientos respectivos.

En caso de accidente o afectación al espacio público y/o bienes inmuebles, cuyos daños provoquen menoscabo al patrimonio municipal, la Dirección General, a través de la Dirección de Construcción realizará verificación en el lugar donde acontecieron los hechos a fin de determinar la cuantificación de los daños ocasionados en detrimento al patrimonio del Municipio y remitirá a la Sindicatura Municipal el dictamen respectivo a efecto de que ésta proceda en los términos legales a que haya lugar.

Las acciones de las autoridades municipales, en materia de espacio público e imagen urbana tienen por objeto garantizar el orden visual, en el contexto urbano, propiciando el arraigo de la población y la calidad de vida de la ciudadanía, el respeto al medio ambiente, la fisonomía urbana existente evitando contrastes que atentan con los valores históricos y fisonómicos del municipio; a efecto de generar un medio urbano coherente y homogéneo en el que prevalezca un sentido de unidad dentro de la diversidad con zonas claramente definidas dentro de la jurisdicción municipal.

**Artículo 13.** Corresponde a la Dirección General el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el

artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 14.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije la autoridad competente y se sujetaran a las normas técnicas de diseño y construcción que emita la Dirección General, de conformidad con lo establecido en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio.

## CAPÍTULO II

### DEL ESPACIO PÚBLICO, LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

**Artículo 15.** Constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad pública, el derecho de vía, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del equipamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés general sea manifiesto y conveniente que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**Artículo 16.** Los parques, zonas verdes y vialidades que tengan el carácter público, no podrán impedir el acceso, ni privar a la ciudadanía del uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, preferentemente peatonal.

**Artículo 17.** Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la Dirección General ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo de sistemas de agua potable o alcantarillado, pavimentos, guarniciones, aceras o banquetas, postes o cableado del alumbrado público, están obligados al cumplimiento de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por la Dirección de Inspección y al pago de la licencia para su uso en caso procedente a la Tesorería del Municipio.

**Artículo 18.** Los particulares o las instituciones públicas o privadas que pretendan hacer uso de los espacios y vías públicas para fines comerciales, de servicios y de infraestructura, deberán obtener la autorización por parte de la autoridad municipal competente, ya sea para la ocupación y utilización de la vía pública para la instalación de cualquier red subterránea; o para la ocupación y utilización del espacio público con cualquier estructura o mobiliario urbano.

**Artículo 19.** En caso de que vencido el plazo que se les haya fijado al efecto, no se haya terminado el retiro de los obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, la Dirección General procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y remitirá relación de los gastos que ello haya importado a la Tesorería del Municipio, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada dependencia más la multa correspondiente según la Ley de Ingresos vigente del Municipio de Tuxpan, Jalisco.

**Artículo 20.** Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse bajo de aceras y en el arroyo vehicular en tal forma que no interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección General. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras, debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito de acuerdo a la normativa vigente del organismo operador, y las normas técnicas complementarias municipales en su caso. Ninguna red de infraestructura deberá alojarse en camellones.

**Artículo 21.** Dentro del territorio del Municipio de Tuxpan no se permiten las instalaciones aéreas para la dotación de servicios de infraestructura. Cuando por la situación especial de la zona o área donde pretendan instalarse de forma subterránea exista dificultad para ello o se dañe el interés general, podrá el Director General emitir la autorización correspondiente de instalación aérea de forma transitoria, sujeta a la realización de las modificaciones que en el Estudio de Impacto Urbano Ambiental se impongan.

**Artículo 22.** Toda perforación subterránea cuya trayectoria requiera realizarse en cruces de vialidades regionales, principales y colectoras (avenidas principales y/o calles que presenten alto flujo vehicular, deberá de realizar las canalizaciones en los cruces por el método de perforación direccional.

**Artículo 23.** Los cortes que se requieran para realizar las canalizaciones, se deberán realizar con disco y las reparaciones en concreto hidráulico, se

realizarán con calafateo en las juntas; en el resto de los pavimentos se deberá garantizar que no existan filtraciones. Cuando por motivo de una ruptura baje la cepa, se deberán realizar las obras complementarias de urbanización para nivelar el pavimento de que se trate.

**Artículo 24.** La perforación para instalaciones subterráneas deberá cumplir con las distancias y trayectorias determinadas por la Dirección General y de las dependencias competentes para cada caso en particular, con el fin de controlar el ordenamiento y la dotación de las redes existentes en el subsuelo, a través del Dictamen Técnico respectivo.

**Artículo 25.** De requerir el cierre de las vialidades contenidas en el proyecto de las instalaciones subterráneas, deberán obtener la anuencia de la Secretaría de Movilidad para la coordinación en la ejecución de las obras.

**Artículo 26.** Todo equipo, material u otros elementos que se utilicen para la ejecución de las obras, no deberán obstaculizar el paso de las personas con discapacidad o del peatón en las aceras o banquetas, debiendo respetar como mínimo 1.50 metros lineales de ancho libres para la circulación peatonal, y retirarlo al término de la obra.

**Artículo 27.** Para las instalaciones de redes clasificadas como alto riesgo por las leyes ambientales y la normatividad específica, deberán ser sometidas a consulta pública a través de la Dirección de Participación Ciudadana.

## CAPÍTULO III

### DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS EN EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS VÍAS PÚBLICAS

**Artículo 28.** Para las instalaciones subterráneas en la vía pública de gas natural, el promovente deberá presentar ante la Dirección General, lo siguiente:

- a) Concesión y/o permisos vigentes por parte del Gobierno Federal para la explotación, comercialización y distribución de gas natural.
- b) Dictamen de Impacto Urbano Ambiental.
- c) Visto bueno para la instalación de gas emitida por la Autoridad de Protección Civil correspondiente.
- d) Proyecto ejecutivo impreso firmado por los o el Director (es) Responsable(s) en proyectos u obras de infraestructura en termino del presente reglamento, y en archivo digital en formato dwg, con la trayectoria de la red a instalar con sus longitudes, orientación, localización y distancia entre registros; especificaciones de

las válvulas y otros equipos necesarios para la instalación de la red, así como señalar los tramos de perforación direccional en los cruces de las vialidades requeridos, incluir cuadro con las longitudes de ruptura de los diferentes pavimentos hidráulico, empedrado, terracería, asfalto, adoquín, indicados con diferente simbología en los planos.

**e)** Memoria técnico descriptiva de la instalación de la red de gas natural.

**f)** Manual de prevención de riesgos para instalaciones de gas natural.

**g)** Fianzas de cumplimiento.

**h)** Póliza de seguro de daños, la cual deberá mantenerse vigente durante el aprovechamiento de la concesión.

**i)** Acreditar el pago de derechos conforme a la ley de Ingresos Municipal vigente.

Una vez que se tenga la totalidad de requisitos solicitará dictamen a la Dirección de Construcción en el ámbito de su competencia y, una vez que tenga el dictamen, emitirá la resolución acerca de la procedencia o no de la autorización, pudiendo ser condicionada a la realización de actos de adecuación, de lo cual remitirá copia a la Dirección General. Concluidas las obras autorizadas, el responsable de las mismas deberá realizar la reparación a las afectaciones a la vía pública a entera satisfacción del Municipio.

**Artículo 29.** Para las instalaciones subterráneas en la vía pública de redes de telecomunicaciones como fibra óptica, telefonía, televisión por cable, vigilancia, de electrificación, instalaciones o redes similares, el promovente deberá presentar ante la Dirección General, expediente con la documentación que a continuación se detalla, a efecto de que la dependencia valore su procedencia:

**a)** Dictamen de Impacto Urbano Ambiental.

**b)** Proyecto ejecutivo impreso firmado por los o el Director(es) Responsable(s) en proyectos u obras de infraestructura en término del presente reglamento, y en archivo digital en formato dwg, con la trayectoria de la red a instalar con sus longitudes, orientación, localización y distancia entre registros y/o postes; especificaciones y equipos necesarios para la instalación de la red, así como señalar los tramos de perforación direccional en los cruces de las vialidades requeridos, incluir cuadro con las longitudes de ruptura de los diferentes pavimentos (hidráulico, empedrado, terracería, asfalto, adoquín, etc.), indicados con diferente simbología en los planos.

**c)** Memoria técnico descriptiva de la instalación de las redes.

**d)** En el caso de redes de electrificaciones además de lo anterior comprobante de pago ante la Comisión Federal de Electricidad o dependencia responsable de proporcionar el servicio.

Una vez cubiertos los requisitos descritos anteriormente, solicitará dictamen a la Dirección de Construcción y emitirá la resolución acerca de la procedencia o no de la autorización, pudiendo ser condicionada a la realización de actos de adecuación y previo pago de los derechos correspondientes.

Concluidas las obras autorizadas, el responsable de las mismas deberá realizar la reparación a las afectaciones a la vía pública a entera satisfacción del Municipio.

## CAPÍTULO IV

### DEL MOBILIARIO URBANO Y LAS CASETAS TELEFÓNICAS

**Artículo 30.** Cualquier tipo de mobiliario urbano como casetas telefónicas, bancas, rótulos, señalética, postes, toldos, kioscos, puestos de cualquier uso o cualquier tipo de instalación en la vía o espacio público, no deberán obstruir las rampas y accesos de discapacitados, vialidades, ingresos, salidas o paradas oficiales del transporte público, cruces peatonales, ingresos y/o salidas a inmuebles o edificios públicos o privados de cualquier tipo o género, en especial escuelas, centros educativos o instalaciones del sector salud. Deberá contar con el dictamen técnico procedente emitido por la Dirección de Planeación y la Dirección, donde se especificara los lineamientos que deberán de observar, sus normas técnicas para la instalación, la accesibilidad universal y la imagen urbana.

Todo tipo de mobiliario urbano deberá contar con el dictamen técnico procedente emitido por la Dirección, donde se especificara los lineamientos que deberán de observar, sus normas técnicas para la instalación, la accesibilidad universal y la imagen urbana.

Para la instalación de casetas telefónicas el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contrato de concesión celebrado entre el Municipio y el concesionario, derivado de acuerdo emitido por el Ayuntamiento.
- b) Plano(s) general(es) con propuesta de ubicación de casetas, en medios electrónicos e impresos, aprobado por la Dirección.
- c) Recibo(s) de pago expedido(s) por la Tesorería Municipal que acredite(n) el pago realizado por los siguientes conceptos de estudio técnico, ruptura de pavimento, canalización de energía y derecho de piso, conforme a lo estipulado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Tuxpan, Jalisco, para el ejercicio fiscal vigente.

**Artículo 31.** Se prohíbe la permanencia en vía pública de materiales o escombros para la realización de las obras debiendo realizarse la totalidad de acciones inherentes a la obra dentro del predio correspondiente.

**Artículo 32.** En toda licencia, aun cuando no se exprese, se tendrá por puesta la obligación de cualquier persona física o jurídica de índole privada o pública, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso público común con la misma calidad de terminado y materiales originales sin costo alguno para el Municipio, cuando sea necesaria para la ejecución de obras que requieran dicho movimiento. Para la supervisión de lo señalado en este artículo es competente la Dirección.

## CAPÍTULO V

### DE LA NOMENCLATURA Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES Y LA DELIMITACIÓN DE LAS COLONIAS

**Artículo 33.** Es facultad del Municipio establecer la denominación de las vías públicas, parques, plazas, jardines, mercados, escuelas, bibliotecas, centros sociales, unidades asistenciales y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio; por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombres no autorizados.

La Dirección, establecerá la delimitación, división y ordenamiento territorial de las colonias, así como la actualización de los nombres de calles, colonias y avenidas nuevas, debiendo dicha actualización estar sujeta a la norma técnica sobre domicilios geográficos establecida por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).

Las dependencias que generen Cartografía dentro del Municipio, tendrán la responsabilidad de otorgar a la Dirección General, copia certificada de los planos autorizados y los archivos digitalizados para que se actualice la Cartografía Única del Municipio, obligación que es recíproca de estas para con las demás dependencias que anexan y generan cartografía dentro del Municipio.

Los particulares podrán designar a vías y espacios de dominio privado destinados a dar acceso a propiedades privadas, nombres de calle, callejón, plaza, retorno u otro similar propios de las vías públicas, previa autorización de la autoridad correspondiente.

**Artículo 34.** Es obligación de los propietarios de fincas ubicadas en las esquinas permitir la colocación de placas de nomenclatura en el lugar que determine la autoridad Municipal.

**Artículo 35.** Es facultad de la Dirección, previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponde a la entrada de cada finca o lote, siempre que éste tenga frente a la vía pública; y corresponderá a esta dependencia el control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un número cuando este sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de diez días naturales de recibido el aviso correspondiente, con derecho a conservar el antiguo hasta por noventa días naturales después de dicha notificación.

**Artículo 36.** Para la asignación del número oficial se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Presentar la solicitud firmada por el propietario y/o copropietario(s), en caso de apoderado, presentar carta poder y copia de identificaciones oficiales vigentes.
2. Copia de identificación oficial del propietario y en su caso copropietario(s).
3. Copia del recibo predial actualizado, en su caso.
4. Croquis de ubicación del predio, señalando los números oficiales colindantes, nombre de las cuatro calles que limitan la manzana de su ubicación y la distancia en metros del predio a la esquina más próxima.
5. Presentar original y copia de dictamen de trazo, usos y destinos específicos o licencia de giro en caso de solicitar número oficial para local comercial.
6. La autoridad municipal deberá expedir la asignación de número oficial, en caso de cumplir con los requisitos antes descritos, en un plazo que no exceda los tres días hábiles.

**Artículo 37.** En caso de que la asignación de número oficial sea solicitada por persona distinta a las establecidas en el artículo anterior, esta deberá acreditar el interés con el que comparece a solicitar la asignación del número oficial. Una vez presentada la solicitud, la Dirección resolverá en un plazo no mayor de cinco días hábiles.

**Artículo 38.** El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada a cada predio o finca de frente a vialidad pública.

**Artículo 39.** Es obligación de la Dirección dar aviso a la Dirección de Catastro, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, y a cualquier otra dependencia federal, estatal y municipal que deba tener conocimiento de cualquier cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

**Artículo 40.** En caso de que se cambien nombres de personas a vialidades y lugares públicos, sólo podrán ser de quienes se hayan destacado por sus logros ó actos en beneficio de la comunidad y el medio ambiente.

**Artículo 41.** En las denominaciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se procurará hacer referencia a los valores nacionales, a nombres de personas ameritadas a quienes la Nación, el Estado o el Municipio deba exaltar para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los símbolos patrios, en los términos y condiciones señaladas en el presente Reglamento.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS CERTIFICADOS DE ALINEAMIENTO

**Artículo 42.** La Dirección, con sujeción a los ordenamientos urbanos, así como en casos de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción; las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción, la cual se respetará en todos los niveles; a excepción del subsuelo y de los voladizos que para el caso se autoricen en los niveles superiores.

**Artículo 43.** Es lícito permitir que el frente de un edificio se construya remetido respecto al alineamiento oficial, con el fin de construir partes salientes por razones de estética o conveniencia privada, siempre que no afecte derechos de terceros.

En caso de construcción de marquesinas y pórticos, la superficie cubierta no deberá rebasar el veinte por ciento del total del área de la restricción frontal. No se permitirá la proyección de aleros o marquesinas hacia la vía pública, así como la invasión de la misma por medio de cancelas, rejas, mallas o materiales similares.

**Artículo 44.** Cuando en un Plan Parcial de Desarrollo Urbano resulte una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, con excepción de aquellas que a juicio de la Dirección sean necesarias para la estricta seguridad de la construcción o para la corrección de las mismas al nuevo alineamiento.

**Artículo 45.** La Dirección negará la expedición de licencias o permisos para predios situados frente a vialidades no autorizadas, a excepción de aquellos predios intra-urbanos de suelo no urbanizado en las áreas en donde el Municipio haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización.

**Artículo 46.** La vigencia de un certificado de alineamiento oficial será la misma que la de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio de conformidad con el Título Quinto del Código Urbano.

## TÍTULO CUARTO DE LAS URBANIZACIONES

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 47.** Toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; así como la autorización de subdivisiones de predios urbanos y rústicos, fusiones, conjuntos urbanos y habitacionales, fraccionamientos de terrenos, los cambios en la utilización de éstos. Deberán atender lo conducente en las disposiciones aplicables en la materia, las disposiciones de los ordenamientos ecológicos regionales del estado y locales, así como los programas y planes de desarrollo urbano del municipio e instrumentos de planeación y los reglamentos municipales que correspondan.

**Artículo 48.** Los desarrollos habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, turísticos, campestres, granjas o cualquier tipo de construcciones o instalaciones que impacten significativamente el entorno urbano o rural, siempre que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en el Código Urbano.

**Artículo 49.** Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables y deberán estar señaladas en los instrumentos municipales de planeación del desarrollo urbano.

**Artículo 50.** Las áreas de restricción o protección civil no serán generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan.

**Artículo 51.** Las acciones urbanísticas que requieran de licencias de urbanización y edificación simultáneas, deberán obtener por parte de la Dirección sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con un plan parcial de desarrollo urbano y el proyecto definitivo de

urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

**Artículo 52.** En caso de que el proyecto requiera de estudios específicos la dependencia técnica municipal lo estipulará claramente en el dictamen de trazos usos y destinos específicos de forma fundada y motivada por lo que el director responsable del proyecto deberá elaborarlos y tramitar sus autorizaciones ante las dependencias respectivas y los integrará al proyecto ejecutivo para su autorización.

**Artículo 53.** En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en el Código Urbano.

## CAPÍTULO II

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EMITIR LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 54.** Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, fraccionamientos de terrenos y los cambios en la utilización de éstos; sólo deberán otorgarse a:

- I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos;
- II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización; y
- III. Las personas señaladas en las fracciones anteriores, asumirán a partir del momento de la solicitud expresa para realizar obras de urbanización, el carácter jurídico de urbanizador o promotor.

**Artículo 55.** El procedimiento para la obtención de la autorización del proyecto preliminar, licencia de urbanización, licencia de urbanización y edificación simultánea, se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. El urbanizador o promotor presentará los requisitos señalados en los capítulos IV y V del presente título según lo requiera, mediante solicitud firmada por el propietario, urbanizador o promotor;
- II. Una vez recibida la solicitud correspondiente, la Dirección procederá a revisar la documentación integrada en los expedientes jurídico y técnico, contando con un plazo de quince días hábiles para resolver la aprobación del proyecto preliminar y/o el proyecto definitivo de urbanización presentado, o en su caso señalar las observaciones que el urbanizador o promotor deberá solventar para obtener la autorización correspondiente;

III. El urbanizador o promotor podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo de diez días hábiles y sólo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad;

IV. La Dirección solicitará a las dependencias municipales, estatales y federales la autorización y/o visto bueno de proyectos de servicios e instalaciones técnicas propias de la urbanización; y

V. Una vez integrada la documentación técnica y legal, además de la totalidad de las autorizaciones y/o vistos buenos emitidos por las dependencias municipales, estatales y federales respecto a los proyectos señalados en la fracción que antecede, la Dirección procederá a emitir la autorización correspondiente.

Tratándose del Proyecto Preliminar, únicamente se cumplirán los requisitos señalados en las fracciones I, II y III, del presente artículo, debiendo presentar el Proyecto de Integración Urbana.

**Artículo 56.** Para los procesos de autorización señalados en las fracciones IV y V del artículo que antecede, se llevarán a cabo reuniones de trabajo entre las dependencias competentes, las cuales serán coordinadas por la Dirección. Dichas reuniones de trabajo se efectuarán por lo menos una vez por semana, a las cuales deberán asistir los directores a cargo de las dependencias involucradas, o en su caso, acreditar representantes con capacidad para emitir las autorizaciones y/o vistos buenos que se requieran.

En cada una de las reuniones de trabajo, se levantará una minuta señalando los acuerdos tomados, la cual será firmada por todos los participantes que intervengan en ella, y en su caso quedará asentado en dicha minuta las autorizaciones y/o vistos buenos pactados, los cuales se tomarán como válidos para la emisión de la autorización y/o licencia solicitada.

**Artículo 57.** Si las dependencias municipales a las que les compete emitir los vistos buenos o autorizaciones señaladas, no emiten observaciones en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente que le sea solicitado, se entenderá, bajo su estricta responsabilidad, que no existe inconveniente para que se autorice el proyecto definitivo de urbanización en lo concerniente a dicha dependencia.

En caso de que las dependencias municipales señalen observaciones, el urbanizador o promotor podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo no mayor a diez días hábiles y sólo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad.

**Artículo 58.** El urbanizador o promotor cuyo proyecto definitivo de urbanización haya sido autorizado; una vez presentados los requisitos señalados en el capítulo V, solicitará ante la Dirección la licencia de urbanización correspondiente; recibida la solicitud por la Dirección, ésta

procederá a expedir en un término de un día hábil la licencia o permiso de urbanización.

**Artículo 59.** En la licencia de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador o promotor a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV. El plazo de treinta y seis meses para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

**Artículo 60.** Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dirección entregará al urbanizador o promotor:

- I. Proyecto definitivo de urbanización debidamente autorizado; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la Dirección certificará las firmas de los directores responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

**Artículo 61.** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegure la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos del Código y el presente reglamento.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, misma que será cancelada una vez llevado a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, lo cual quedará asentado en el acta correspondiente. La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

## **CAPÍTULO III**

### **VIGENCIA, AMPLIACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 62.** La licencia de urbanización:

- I. Tendrá vigencia conforme al plazo de 36 meses establecido en el programa de obra autorizado, a partir del día siguiente que se le avisó al urbanizador o promotor, dicho plazo comprende la realización de todas las etapas de la urbanización;

II. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador o promotor deberá notificarlo a la Dirección General y el plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas a partir del día en que se haya notificado a la Dirección General; siempre y cuando no se cuente con la autorización de contratos preparatorios como promesa de venta de fincas o predios;

III. Las obras de urbanización podrán permanecer suspendidas durante el plazo que señale la Ley de Ingresos Municipal vigente al momento en que sea notificada la suspensión; y

IV. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo de treinta y seis meses que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal.

**Artículo 63.** Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia de urbanización para la ejecución de las obras, si el director responsable de la obra estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, el director responsable, el urbanizador o promotor podrán solicitar se amplíe su vigencia, presentando ante la Dirección General la documentación siguiente:

I. La solicitud firmada por el titular de la licencia de urbanizador o promotor, señalando el plazo por el cual será prorrogada la vigencia de la licencia de urbanización;

II. La bitácora de la obra; y

III. Documento por parte del director responsable, especificando la justificación de la necesidad de ampliar la licencia de urbanización.

**Artículo 64.** Recibida la solicitud de ampliación de la vigencia de la licencia de urbanización, la Dirección General resolverá en un plazo no mayor a cinco días hábiles, procediendo a notificar al urbanizador o promotor el monto a pagar por concepto de la ampliación solicitada.

**Artículo 65.** La Dirección General emitirá la ampliación de la vigencia de la licencia de urbanización en un plazo no mayor a cinco días hábiles, una vez que el urbanizador o promotor presente:

I. La acreditación del pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal vigente;

II. En su caso, los recibos de la Tesorería Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme al convenio que hayan celebrado el urbanizador o promotor y el Ayuntamiento; y

III. Fianza actualizada en caso de ser necesario.

**Artículo 66.** En todo caso, el urbanizador o promotor deberá contar con licencia vigente y activa para ejecutar las obras de urbanización, así como para llevar a cabo cualquier trámite administrativo ante la Dirección

General, o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación sin que esta haya resuelto su solicitud.

**Artículo 67.** Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, y el director responsable de la obra o el urbanizador o promotor no solicita la ampliación de la vigencia de su licencia conforme el artículo anterior, el director responsable de la obra deberá proceder a suspender los trabajos, y la Dirección General procederá a:

- I. Notificar y requerir al urbanizador o promotor para que en el término de cinco días hábiles, inicie la gestión ante la Dirección General para regularizar su situación;
- II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador o promotor haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;
- III. Si la Dirección General niega la ampliación de la licencia, lo notificará al urbanizador o promotor; y
- IV. En su caso, hará efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 63 del presente reglamento, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos con base al inciso p) de la fracción I del artículo 72 de este ordenamiento.

Este acuerdo será notificado al urbanizador o promotor e informado a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO IV**

### **REQUISITOS DEL PROYECTO PRELIMINAR DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 68.** El proyecto preliminar autoriza la ejecución de obras preliminares de mejoramiento del predio, movimiento de tierras, de conectividad vial y de servicios, sin colocación de elementos físicos que puedan requerir una corrección mayor o que estén sujetos a una autorización posterior, siempre que el uso esté permitido, no afecte derechos de terceros, no impliquen la incorporación o uso urbano, ni venta o preventa al público de lotes y se encuentre avalado por un director responsable de proyecto.

Son requisitos para presentar la solicitud de autorización del proyecto preliminar de urbanización, son los siguientes:

**I. Documentación legal:**

- a) Solicitud de autorización del proyecto preliminar de urbanización.

- b) Copia certificada del documento que ampare la propiedad o la legal disposición del mismo, debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente de acuerdo al régimen de propiedad al cual se encuentre sujeto.
- c) Copia certificada de la diligencia de apeo y deslinde o en su caso certificación de hechos que acredite la posesión, autorizado por la Dirección de Catastro.

## **II. Documentos técnicos:**

- a) Plano topográfico que contenga: levantamiento topográfico georeferenciado, de acuerdo a lo señalado en la Norma Técnica correspondiente.
- b) Síntesis de análisis del sitio o proyecto de integración urbana autorizado por la Dirección de Planeación.
- c) Plano de lotificación que contenga:
  - 1. Lotificación preliminar marcando los usos y destinos de conformidad a lo determinado en el Proyecto de Integración Urbana autorizado por la Dirección, que se proponen para los mismos.
  - 2. Límite de propiedad.
  - 3. Linderos.
  - 5. Definir las áreas privadas y públicas.
  - 6. Cuadro de superficies.
  - 4. Área a urbanizar.
  - 7. Jerarquías de vialidad (privada o pública).
  - 8. Secciones.
  - 9. Aceras o banquetas.
  - 10. Matriz de uso de suelo.
- d) Plano de vialidades señalando: límites de propiedad, área a urbanizar en el proyecto, especificando las siguientes características:
  - 1. de Trazos, que señale:
    - 1.1. Límites de propiedad.
    - 1.2. Linderos de acuerdo a Apeo y Deslinde.
    - 1.3. Área a urbanizar en el proyecto.
  - 2. de Jerarquías que señale:
    - 2.1. Límites de propiedad, linderos, área a urbanizar.
    - 2.2. Jerarquías de vialidad.
    - 2.3. Tipo de vialidad (privada o pública) en el proyecto y en las secciones.
    - 2.4. Secciones con distribución de la vialidad.
    - 2.5. Aceras o banquetas.
- e) Plano de áreas de cesión para equipamiento y vialidades, señalando: la ubicación dentro de la acción urbanística; y solo los polígonos con medidas y superficie señalando el uso de cada uno (en las vialidades se deberá señalar la jerarquía de estas).
- f) Plano de etapas señalando: las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, garantizando la autosuficiencia de todos los servicios a partir de la primera etapa aprobada, con su calendario de obras correspondiente, además de contener:
  - 1. Linderos y superficies de cada etapa.
  - 2. Cuadro de áreas de cada etapa con superficie, superficie de las áreas de cesión para destinos, de vialidades públicas, vialidades privadas.

- g)** Plano de movimiento tierras señalando: curvas de nivel, perfiles, rasantes, plataformas, cortes y volumen en metros cúbicos.
- h)** Bitácora de obras preliminares: debidamente requisitada y firmada, con los datos del propietario y del director responsable de la obra de urbanización.
- i)** CD que contenga el archivo digitalizado del proyecto preliminar autorizado, de acuerdo a lo señalado en la norma técnica correspondiente.
- j)** Plano de obras complementarias, en su caso, señalando:
  - 1.** Tipo de obra a realizar (vialidad, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de drenaje pluvial, red de electrificación y redes de telecomunicaciones).
  - 2.** Cuadro de áreas y superficies.
  - 3.** Especificaciones técnicas.

Todos los planos deben de estar a escala medible en el sistema métrico decimal y firmados por el director responsable del proyecto correspondiente.

**Artículo 69.** El proyecto preliminar tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha de autorización del mismo, plazo durante el cual el urbanizador o promotor deberá iniciar el trámite para la obtención de la licencia definitiva de urbanización. El plazo al que se refiere el presente artículo no podrá ser prorrogado, por lo que al término del mismo se deberán suspender las obras, salvo que se encuentre en trámite la licencia de urbanización correspondiente, previo visto bueno de la Dirección General.

## **CAPÍTULO V**

### **REQUISITOS DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 72.** Son requisitos para presentar la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización, son los siguientes:

#### **I. Documentación legal:**

- a)** Solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización.
- b)** Copia certificada de la(s) escritura(s) inscrita(s) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- c)** Certificado de libertad o gravamen con fecha de expedición no mayor a 60 días naturales.
- d)** Copia certificada de la diligencia de apeo y deslinde o en su caso certificación de hechos que acredite la posesión, autorizado por la Dirección de Catastro.
- e)** Copia del recibo predial actualizado.
- f)** Copia certificada del acta constitutiva de la empresa promotora debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

- g)** Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario deberá presentar copia certificada de los convenios celebrados con los propietarios y/o mandato notariado que faculte para ejercer actos de dominio vigente.
- h)** Copia de identificación del propietario o apoderado que firme en la carta solicitud
- i)** Carta de asignación de los directores responsables de proyecto y obras de urbanización.
- j)** Copia del registro del director responsable de proyecto de urbanización.
- k)** Copia del registro del director responsable en obras de urbanización.
- l)** Carta de aceptación expresa del urbanizador o promotor de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto de urbanización.
- m)** Carta de aceptación del director responsable de obras de urbanización y/o edificación con registro, de acuerdo al desempeño y modalidad establecidas en el Código.
- n)** Aceptación del urbanizador o promotor del monto de la garantía que deberá otorgar para responder por el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del 20% del valor de las obras, mediante fianza expedida por la compañía autorizada.
- o)** Aceptación por parte del urbanizador o promotor, del cumplimiento del plazo a partir de la recepción de las obras de la urbanización de cada etapa o la totalidad; tiempo durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, en orden al 20% del valor de las obras mediante fianza expedida por un plazo no menor a los 2 años, la cual sólo será cancelada con la aprobación del Municipio, dicha obligación deberá asentarse en la póliza de fianza respectiva.
- p)** Aceptación por parte del urbanizador o promotor de hacer entrega al Municipio de los predios comprendidos como áreas de cesión para destinos.
- q)** Acreditación del pago por revisión del proyecto definitivo de urbanización y por derechos de urbanización, previstos en la ley de ingresos municipal.
- r)** En su caso, los recibos de la Tesorería Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme al convenio que hayan celebrado el urbanizador o promotor y el Ayuntamiento.

## **II. Factibilidades:**

### **a) Factibilidad por los servicios de agua potable:**

**1.** Viabilidad y factibilidad por parte del organismo operador que brinde el servicio o visto bueno por autosuficiencia del mismo por parte de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Municipal.

**2.** En caso de garantizar autosuficiencia de abasto, deberá presentar el título de concesión expedido por la Comisión Nacional del Agua, verificando la vigencia, que corresponda la superficie del predio, el uso que se promueve, el nombre del cesionario y que cuente con inscripción en el Registro Público de Derechos del Agua:

- a)** En caso de escurrimientos naturales, demarcación de la zona federal por parte de la Comisión Nacional del Agua, así como el permiso de construcción por las obras a realizar en la zona federal.
- b)** Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad, que incluya bases de diseño y normas técnicas.
- c)** En caso de que el predio a desarrollar se encuentre afectado por una línea de alta tensión, deberá presentar la autorización correspondiente por parte de la Comisión Federal de Electricidad que contenga la servidumbre de paso que dicha línea genera.
- d)** Estudio de Impacto al Transito autorizado por la Secretaría de Movilidad (incluyendo proyecto sellado) en el caso de que la naturaleza o magnitud del proyecto prevea un impacto urbano significativo de conformidad con lo establecido en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, así como para los desarrollos habitacionales con más de 500 viviendas. La necesidad de presentar dicho estudio será determinado por la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, basándose en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio vigentes, lo cual quedará asentado en el Proyecto de Integración Urbana.
- e)** Opinión técnica y/o factibilidad por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, solo en caso de garantizar el acceso al desarrollo a través de carretera o vialidad de competencia federal.
- f)** Resolutivo del análisis del estudio de impacto ambiental, así como el propio estudio en formato digital, en su caso, conforme a las competencias y disposiciones aplicables en la materia.

### **III. Documentos técnicos:**

- a)** Dictamen de trazos, usos y destinos específicos para urbanización, señalando la superficie de acuerdo a las escrituras de propiedad.
- b)** Proyecto de integración urbana elaborado y firmado por el director responsable de planeación urbana; que incluirá la siguiente información:
  - 1.** El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto.
  - 2.** La referencia al plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva.
  - 3.** Fundamentación jurídica.
  - 4.** Delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en el código.
  - 5.** El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización.
  - 6.** La determinación de usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona.
  - 7.** La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:

- 7.1.** Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las acciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía.
- 7.2.** Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad.
- 7.3.** Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección.
- 7.4.** Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona.
- 7.5.** La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas, previo análisis de dotación de equipamiento urbano requerido, tomando como base para su elaboración las disposiciones aplicables del sistema normativo de equipamiento urbano, así como la población a atender en el área de estudio para su adecuada dosificación y gradualidad.
- 7.6.** Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.
- 7.7.** Las normas de configuración urbana e imagen visual.
- 7.8.** Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias.

**c)** Proyecto definitivo elaborado y firmado por el director responsable en proyecto y obra de urbanización que contengan planos de:

- 1.** Localización y ubicación en el contexto inmediato: con la distancia de zonas ya urbanizadas, vías de comunicación existentes de acceso al área, y superficie del terreno, demarcando si se trata de uno o varios predios.
- 2.** Topográfico: De acuerdo a lo señalado en la norma técnica correspondiente.
- 3.** Usos y destinos, señalando: zonificación interna marcando los usos y destinos conforme a lo determinado en el proyecto de integración urbana autorizado por la Dirección de Planeación del Ordenamiento Territorial, indicando los tipos y densidad de edificación; las áreas de cesión para destinos; matriz de uso de suelo de cada uso, las cotas perimetrales y superficie de acuerdo a apeo y deslinde y/o certificación de hechos.
- 4.** Vialidad marcando: Límites de propiedad, área a urbanizar en el proyecto, especificando las siguientes características:
  - 4.1.** De Trazos, que señale:
    - 4.1.1.** Límites de propiedad.
    - 4.1.2.** Linderos de acuerdo a apeo y deslinde.
    - 4.1.3.** Área a urbanizar en el proyecto.
    - 4.1.4.** Ángulos y ejes.
    - 4.1.5.** Cadenamientos.
    - 4.1.6.** Radios de giro.
  - 4.2.** De Jerarquías que señale:
    - 4.2.1.** Límites de propiedad, linderos, área a urbanizar.
    - 4.2.2.** Jerarquías de vialidad.
    - 4.2.3.** Tipo de vialidad (privada o pública) en el proyecto y en las secciones.

- 4.2.4.** Nombre de las vialidades.
- 4.2.5.** Detalle de especificaciones de pavimento.
- 4.2.6.** Secciones con distribución de la vialidad.
- 4.2.7.** Aceras o banquetas.
- 4.2.8.** Sentido de las calles.
- 4.2.9.** Rampas para personas con discapacidad con gráfico a detalle.
- 4.2.10.** Ubicación de placas de nomenclatura y sus especificaciones a detalle.
- 4.3.** Diseño de pavimentos que señale:
  - 4.3.1.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de bases hidráulicas.
  - 4.3.2.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de pavimentos y superficies de rodamiento.
  - 4.3.3.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de banquetas y ciclovías en su caso.

**5.** Plano del proyecto de arbolado, señalando:

Número y tipos de especies existentes, altura de los árboles, tipo y metros de pasto, así como proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos, considerando que en las áreas de cesión para destinos su altura será de 2.50 metros y 5 cm. de diámetro el tallo, en los arriates la altura será de 1.50 metros y 3 cm. de diámetro el tallo, los árboles se calcularán en base de árbol por vivienda. Dichos arboles deberán de plantarse preferentemente dentro de la urbanización autorizada, en caso de no ser posible los mismos serán sembrados donde indique el Municipio.

**6.** Lotificación, marcando:

- 6.1.** Dimensiones y superficies de cada lote, marcando los usos y destinos conforme a lo determinado en el proyecto de integración urbana autorizado por la Dirección de Planeación que se proponen para los mismos.
  - 6.2.** Límite de propiedad.
  - 6.3.** Linderos (de acuerdo a la certificación de los hechos).
  - 6.4.** Área a urbanizar.
  - 6.5.** Definir las áreas privadas y públicas (vialidades, áreas de cesión y lotes), con nombre, señalando superficies y medidas de cada uno.
  - 6.6.** Cuadro de superficies.
  - 6.7.** Jerarquías de vialidad (privada o pública) con nombre de la vialidad.
  - 6.8.** Secciones.
  - 6.9.** Sentidos viales.
  - 6.10.** Aceras o banquetas y rampas para personas con discapacidad.
  - 6.11.** Matriz de aplicación de usos de suelo.
  - 6.12.** Gráfico a detalle de cajones de estacionamiento.
  - 6.13.** Restricciones sobre vialidades públicas con un visto bueno por parte de la Subdirección de Urbanización, adscrita a la Dirección.
- 7.** Sembrado de fracciones, marcando:

- 7.1.** Límite de propiedad.
- 7.2.** Linderos (de acuerdo a la certificación de los hechos).
- 7.3.** Área a urbanizar.

**7.4.** Definir las áreas privadas y públicas (vialidades, áreas de cesión y lotes), con nombre, señalando superficies y medidas de cada uno.

**7.5.** Fracciones numeradas, señalando superficie, uso y linderos de cada una

**7.6.** Cuadro de superficies.

**7.7.** Jerarquías de vialidad, señalando el régimen de propiedad al que se encontrará sujeto con nombre de la vialidad.

**7.8.** Secciones.

**7.9.** Sentidos viales.

**7.10.** Aceras o banquetas y rampas para personas con discapacidad.

**7.11.** Matriz de aplicación de usos de suelo.

**7.12.** Gráfico a detalle de cajones de estacionamiento incluyendo cajones para personas con discapacidad.

**7.13.** Restricciones sobre vialidades públicas con un visto bueno por parte del área de alineamientos.

**8.** Áreas de cesión para equipamiento, que contengan:

**8.1.** Espacios abiertos:

**8.1.1.** Ubicación dentro de la acción urbanística.

**8.1.2.** Mobiliario urbano: luminarias (tipo), cestos de basura, andadores (especificaciones de pavimentos), bancas (diseño), juegos infantiles, en su caso.

**8.1.3.** Ubicación de la conexión a la red de agua potable.

**8.1.4.** Ubicación de la conexión a la red de desalojo de aguas residuales.

**8.1.5.** Ubicación de la conexión a la red de electrificación.

**8.2.** Espacios Construidos:

**8.2.1.** Ubicación dentro de la acción urbanística.

**8.2.2.** Proyecto ejecutivo del equipamiento urbano, de conformidad a lo señalado en el artículo 125 del presente ordenamiento, acompañado del visto bueno de la Subdirección de Edificación.

**9.** Áreas de cesión para equipamiento y vialidades, que contengan: la ubicación dentro de la acción urbanística, incluyendo sólo los polígonos con medidas y superficie señalando el uso de cada uno (vialidad con nombre y jerarquía).

**10.** Proyecto en etapas, que defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, garantizando la autosuficiencia de todos los servicios a partir de la primera etapa aprobada o en su caso en cada una de las mismas, con su calendario de obras correspondiente, además de contener:

**10.1** Linderos y superficies de cada etapa.

**10.2.** Cuadro de áreas de cada etapa con superficie, superficie de las áreas de cesión para destinos, de vialidades públicas, vialidades privadas, número de lotes y fracciones.

**10.3.** Red de electrificación.

**10.4.** Red de alumbrado público.

**11.** Plano de obras complementarias, en su caso, señalando:

**11.1.** Tipo de obra a realizar (vialidad, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de drenaje pluvial, red de electrificación y redes de telecomunicaciones).

**11.2.** Cuadro de áreas y superficies.

**11.3.** Especificaciones técnicas.

**IV.** Planos de servicios: elaborado y firmado por el director responsable en proyecto de infraestructura o el director corresponsable, que contenga:

- a) Niveles de rasantes y plataformas indicando zonas de cortes y rellenos.
- b) Red de agua potable.
- c) Red de desalojo de aguas residuales.
- d) Red de sistema de agua pluvial.
- e) Red de electrificación, baja y media tensión autorizada por la C.F.E.
- f) Visto bueno en oficio y planos por parte de la UVIE.
- g) Red de alumbrado público, firmado por un perito en instalaciones eléctricas.
- h) Red de telefonía e instalaciones especiales.
- i) Proyecto de planta de tratamiento de aguas residuales, en caso de que aplique, autorizado por el organismo operador.

Los planos señalados en la fracción IV de este artículo, deberán presentarse a escala medible en el sistema métrico decimal y firmados por el director responsable del proyecto y obra de urbanización.

**V.** Disco Compacto que contenga el archivo digitalizado del sembrado de fracciones con coordenadas conforme a lo señalado en la Norma Técnica correspondiente;

**VI.** Presupuesto de las obras de urbanización que incluya concepto, volumen y precios unitarios de cada una de las partidas, que requiera el proyecto en específico, debidamente validado por el Departamento de Costos y Presupuestos de la Dirección General;

**VII.** Calendario de las obras de urbanización las cuales deberán ser ejecutadas en un plazo no mayor a 36 meses, tratándose en etapas dicho plazo deberá ser distribuido por el urbanizador o promotor garantizando la terminación en el plazo señalado;

**VIII.** Estudio de mecánica de suelos que contenga la capacidad de carga, el diseño de pavimentos, permeabilidad y recomendaciones estructurales para las obras de edificación, firmado por los directores responsables y los corresponsables de proyecto correspondiente;

**IX.** Memoria descriptiva del cálculo de las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial en formato digital;

**X.** Memoria descriptiva del proyecto de alumbrado público en formato digital;

**XI.** Bitácora de obra de urbanización debidamente requisitada y firmada, con los datos del propietario y del director responsable de la obra de urbanización, en el caso que se cuente con un proyecto preliminar autorizado, se deberá presentar la bitácora previamente autorizada, a la cual se le agregaran los datos de la licencia de urbanización correspondiente y será validada por la Dirección;

**XII.** Memoria descriptiva del proyecto definitivo de urbanización que incluya:

- a) Clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable.

- b) Normas de calidad de las obras.
- c) Especificaciones de construcción.
- d) Proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización.

**Artículo 73.** La documentación legal a la que hace referencia la fracción I del artículo anterior, formará parte del expediente único para trámites posteriores con una vigencia máxima de tres años, debiendo actualizarse dentro del plazo señalado, únicamente en el caso de algún cambio de situación jurídica, previo visto bueno de la Dirección Jurídica de Obras Públicas.

**Artículo 74.** Para el caso de acciones de edificación en predios urbanos o rústicos intra-urbanos que requieran obras complementarias de urbanización para su acceso o funcionamiento, se autorizará la realización de dichas obras dentro del mismo permiso o licencia de edificación, siempre y cuando:

- I. La acción no genere subdivisión en su forma física y jurídica del predio; y
  - II. El uso del suelo y género de la acción sea uno solo para la totalidad del predio.
- En este supuesto se deberá cumplir posteriormente con lo estipulado en el artículo 86 del presente Reglamento.

**Artículo 75.** El proyecto ejecutivo de edificación, deberá presentarse con el proyecto ejecutivo de las obras complementarias de urbanización a realizar, debidamente firmado por los directores responsables del proyecto y obra de urbanización y director responsable de obra de infraestructura, según sea el caso.

Una vez validado el proyecto ejecutivo de las obras complementarias de urbanización por la Dirección, el particular otorgará la garantía a favor del Municipio para asegurar la correcta ejecución y terminación de las obras complementarias, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, que será del orden del 100% del valor de las obras.

Dichas obras requerirán el visto bueno de las dependencias municipales, a quienes les compete la validación de los proyectos correspondientes a la operación de servicios públicos, según sea el caso.

**Artículo 76.** Quedará exento de lo establecido en la fracción I del artículo 74 del presente ordenamiento, el predio que se vea afectado por alguna restricción por el paso de infraestructura o para salvaguardar el patrimonio histórico, cultural o de valor paisajístico y se requiera la cesión de una porción del terreno para garantizar su funcionamiento, mantenimiento y/o conservación, apegándose al procedimiento de subdivisión establecido en el capítulo XI del presente título.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EMITIR CAMBIOS DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN

**Artículo 77.** El proyecto definitivo de urbanización podrá modificar la estructura vial, usos de suelo, ubicación de las áreas de cesión para destinos, disposición de lotes y manzanas, en tanto no contravenga las normas de control de la urbanización aplicables en la materia, conforme las bases siguientes:

- I. Para cualquier modificación del proyecto definitivo de urbanización, sea a propuesta del urbanizador o promotor o de la propia autoridad, la Dirección emitirá una resolución específica que le dé sustento;
- II. Expedida la resolución, la Dirección lo notificará al titular de la licencia de urbanización, al director responsable del proyecto y director responsable de obra de urbanización para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;
- III. En la misma resolución emitida por la Dirección se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución; y
- IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan; así como la renovación de la fianza correspondiente.

## CAPÍTULO VII

### REQUISITOS DEL CAMBIO DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN

**Artículo 78.** Los requisitos para la autorización de la modificación del proyecto definitivo de urbanización, son los siguientes:

- I. Solicitud del promotor, firmada por el propietario o representante legal, donde señale la modificación que se pretende realizar al proyecto autorizado;
- II. Planos que indiquen la propuesta de modificación del proyecto definitivo de urbanización, debidamente firmados por el director responsable del proyecto y director responsable de obra;
- III. Opinión técnica favorable por parte de la Dirección de Planeación; y
- IV. Cuando la modificación del proyecto considere un aumento de superficie del predio a desarrollar, siempre y cuando no exceda del cinco por ciento de la superficie autorizada y que dicha excedencia no rebase los cinco mil metros cuadrados, además de lo señalado en las fracciones anteriores de este artículo, se deberá presentar lo siguiente:

- a) Copia certificada de la(s) escritura(s) inscrita(s) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- b) Certificado de libertad o gravamen con vigencia no mayor a 60 días hábiles;
- c) Actualización del proyecto de integración urbana autorizado por la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial.
- d) Calendario de obras que señale el nuevo plazo de ejecución de las obras.
- e) Actualización del presupuesto de obras de urbanización.
- f) Proyectos ejecutivos de las infraestructuras actualizados.
- g) Factibilidades actualizadas, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto.
- h) Actualización de las autorizaciones federales y/o estatales, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto.
- i) Vistos buenos de las dependencias municipales competentes, respecto a las modificaciones propuestas, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto.

V. Recibo oficial de pago por los derechos municipales que correspondan; y

VI. Cuando se cuente con la autorización para celebrar contratos preparatorios no se permitirán modificaciones respecto a la ubicación de las áreas de cesión para destinos, salvo casos de fuerza mayor o causas supervinientes o con el consentimiento de los promitentes compradores que pudieran verse afectados con el cambio de proyecto bajo la responsabilidad del urbanizador o promotor.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS PREPARATORIOS**

**Artículo 79.** En los casos que el urbanizador o promotor pretenda realizar contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción, deberá apegarse a lo señalado en el Código.

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 80.** Una vez concluidas las obras de urbanización:

I. La Dirección Control, en base a la supervisión permanente de los proyectos definitivos de urbanización y de la inspección final verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con dicho proyecto, si respetó la determinación, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;

- II. Una vez que las obras estén concluidas conforme a la fracción anterior, el Municipio procederá a su recepción en un plazo no mayor a 20 días hábiles;
- III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma secuencial, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado; y
- IV. La Dirección solicitará a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización, quienes verificarán que las obras se hayan ejecutado conforme a la calidad y especificaciones señaladas en los proyectos autorizados.

**Artículo 81.** Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador o promotor y el Municipio se sujetarán al procedimiento siguiente:

- I. El urbanizador o promotor solicitará ante la Dirección, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable de la obra de urbanización, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras señalando que las mismas se encuentran concluidas, adjuntando el dictamen correspondiente;
- II. Recibida la solicitud, la Dirección procederá a realizar la inspección final de las obras de urbanización, debiendo contar con el apoyo del perito en supervisión municipal y resolverá sobre la procedencia de su recepción notificando al urbanizador o promotor, en un plazo no mayor de diez días hábiles;
- III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dirección determina improcedente la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador o promotor, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los directores responsables y exhortando al urbanizador o promotor a subsanarlas para continuar con el proceso de recepción;
- IV. En caso de inconformidad con la resolución donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador o promotor podrá impugnar conforme a las disposiciones previstas en el Título Décimo Segundo del Código;
- V. Si la Dirección determina la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador o promotor, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días hábiles;
- VI. Si la Dirección no verifica la inspección final o acuerda la recepción de obras en los plazos previstos en las fracciones II y IV que anteceden, el urbanizador o promotor podrá impugnar la negativa ficta, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**Artículo 82.** El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de notario público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, lo siguiente:

- I. La referencia al proyecto definitivo de urbanización;
- II. La descripción de las áreas de cesión y sus fines públicos específicos;

- III. La declaración por parte del Municipio de que recibe del urbanizador o promotor, la posesión de las áreas de cesión o aceptó su permuta;
- IV. La declaración por parte del Municipio, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;
- V. En caso de la acción urbanística por objetivo social, cuando la asociación de vecinos haya solicitado y obtenido la administración de servicios públicos municipales, la indicación de los servicios concesionados y la declaración de su representante respecto a la recepción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano correspondientes;
- VI. La declaración por parte del urbanizador o promotor indicando los datos de la fianza que otorgue y del Municipio aceptando la garantía que constituya el urbanizador o promotor, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años; y
- VII. El resolutivo emitido por la Dirección, en donde se haga constar que el urbanizador o promotor cumplimentó la documentación necesaria para llevar a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización.

**Artículo 83.** En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen de condominio, previo al acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se deberá presentar:

- I. El acta constitutiva del régimen de condominio y su reglamento, precisando:
  - a) Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador o promotor por un plazo de un año de conformidad con el artículo 1011 del Código Civil del Estado y posteriormente de los condóminos.
  - b) Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales.
  - c) La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

**Artículo 84.** Con el acto de entrega y recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la acción urbanística y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

- I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y
  - II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado.
- Al efecto se informará a las Direcciones de Catastro y de Planeación con el fin de que realicen las actualizaciones correspondientes.

**Artículo 85.** El acuerdo de recepción de obras de urbanización implica la autorización a su titular para realizar la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la acción urbanística que corresponda.

**Artículo 86.** Para el caso de acciones de edificación que hayan realizado obras de urbanización y/o Infraestructura sobre vialidades públicas o

predios de propiedad municipal para su acceso o funcionamiento, consideradas como obras complementarias, tramitadas dentro de un permiso o Licencia de Edificación de conformidad con lo establecido en el artículo 74 del presente reglamento, se aplicará el procedimiento siguiente:

- I. El titular de la licencia de edificación solicitará ante la Dirección General, se proceda a recibir las obras complementarias, acompañando la comunicación escrita del director responsable de la obra de urbanización y/o director responsable de infraestructura, según sea el caso, donde se manifieste que las obras fueron concluidas, y el reporte del perito en supervisión municipal donde se manifieste que se realizó la inspección final de las obras, señalando que las mismas se encuentran concluidas;
- II. Recibida la solicitud, la Dirección General procederá a realizar la inspección final de las obras complementarias, pudiendo auxiliarse del perito en supervisión municipal y resolverá sobre la procedencia de su recepción notificando al titular de la licencia de edificación, en un plazo no mayor a diez días hábiles;
- III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dirección General resuelve que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al titular de la licencia, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los directores responsables y exhortando a dicho titular a subsanarlas para continuar con el proceso de recepción;
- IV. Se requerirá el visto bueno de las dependencias municipales, a quienes les compete la validación de los proyectos correspondientes para la adecuada operación de servicios públicos, según sea el caso; y
- V. Si la Dirección General establece la procedencia respecto a la recepción de las obras complementarias, se notificará al titular de la licencia, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días hábiles.

**Artículo 87.** El acto de entrega y recepción de las obras complementarias de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de notario público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:

- I. La referencia a la licencia de edificación o infraestructura;
- II. La declaración por parte del Municipio, de que recibe a satisfacción las obras complementarias; y
- III. Una vez llevado a cabo el acto de entrega y recepción de las obras complementarias de urbanización se cancelará la fianza otorgada a favor del Municipio para asegurar la correcta ejecución y terminación de las obras, lo cual quedará asentado en el acta correspondiente.

## **CAPÍTULO X**

### **REQUISITOS PARA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 88.** Los requisitos para llevar a cabo la entrega-recepción de las obras urbanización, son los siguientes:

- I.** Solicitud del promotor, firmada por el propietario o representante legal y el director responsable de las obras de urbanización, donde señalé que las obras de urbanización ya fueron concluidas de acuerdo al proyecto definitivo autorizado;
- II.** Acta de entrega-recepción y contrato de servicio celebrado con la CFE;
- III.** Escrituras de las Áreas de Cesión para Destinos describiendo los linderos y las superficies de acuerdo con el proyecto definitivo de urbanización autorizado, debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- IV.** Licencia de Urbanización vigente o en su caso solicitar ampliación de la vigencia correspondiente;
- V.** Copia de la resolución y plano del Régimen de Condominio, además del pago por los derechos correspondientes, en su caso;
- VI.** Fianza que garantice la reparación de los posibles vicios ocultos que surgieran en un plazo no menor de dos años a partir de la recepción de las obras de la urbanización de cada etapa o la totalidad de la acción urbanística, la cual será en orden al 20% del valor de las obras, misma que sólo será cancelada con la aprobación de la Dirección General y la Tesorería Municipal;
- VII.** Dictamen y planos autorizados por parte de la Unidad Verificadora De Instalaciones Eléctricas;
- VIII.** Dictamen de conclusión de las obras de infraestructura hidráulica y sanitaria emitido por el organismo operador correspondiente;
- IX.** Certificado de no adeudo exclusivamente por derechos de urbanización expedido por la Tesorería Municipal;
- X.** Dictamen emitido por el Director Responsable, notificando la inspección final de las obras;
- XI.** Bitácora de las obras de urbanización firmada por el Director Responsable en obras de urbanización; y
- XII.** Deberá contar con los vistos buenos de las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos según corresponda, entre otras:

- a)** Dirección de Patrimonio Municipal.
- b)** Dirección de Alumbrado Público.
- c)** Dirección de Ecología.
- d)** Dirección de Mantenimiento Urbano.
- e)** Dirección de Parques y Jardines.
- f)** Dirección de Construcción.

- g) Secretaría de Movilidad.
- h) Protección Civil.
- i) Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Artículo 89.** Si las dependencias municipales a las que les compete emitir los vistos buenos señalados, no emiten observaciones en un plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente que le sea solicitado se entenderá, bajo su estricta responsabilidad que no existe inconveniente para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización por lo que ve a dicha dirección.

En caso de que las dependencias municipales manifiesten observaciones, el urbanizador o promotor podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo de diez días hábiles y solo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad, salvo causas supervinientes o de fuerza mayor y vicios ocultos.

## **CAPÍTULO XI**

### **SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES DE PREDIOS**

**Artículo 90.** Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios se otorgarán por la Dirección de conformidad con los programas y Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio vigentes, cuando los predios resultantes puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas, a excepción de las señaladas en los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 91.** La subdivisión o relotificación de predios urbanizados se autorizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para subdivisión, anexando un croquis de los predios involucrados, con su localización, referencia al área donde se ubiquen, y la propuesta de subdivisión o relotificación;
- II. La Dirección, con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para subdivisión, otorgará o negará la autorización de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá en un término de un día hábil la licencia de subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;
- III. No podrá subdividirse un lote que se desprenda de una acción urbanística aprobada mediante licencia de urbanización y que no se haya concluido la ejecución y entrega de las obras de urbanización, debiéndose someter al procedimiento de cambio de proyecto establecido en el capítulo VI del presente título; y
- IV. No podrá subdividirse un lote, cuya licencia de edificación se haya otorgado en base a la totalidad de la superficie del mismo, a excepción de los casos en los que

se haya dejado superficie libre en el predio o lote, no se comparta estructura y cumpla con la superficie y coeficientes mínimos requeridos respecto al uso que se trate para cada uno de los lotes o fracciones resultantes.

**Artículo 92.** En los centros de población se autorizarán las subdivisiones de predios rústicos, conforme a las siguientes disposiciones:

I. En predios rústicos intra-urbanos o predios rústicos colindantes a un área urbanizada que cuenten con el plan de desarrollo urbano de centro de población o su plan parcial de desarrollo urbano, con superficie entre cinco mil y menores a diez mil metros cuadrados, las subdivisiones donde los titulares de los predios aprovechen la infraestructura básica existente en la totalidad o en parte, según los usos y destinos que se les asignen, se autorizarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Estarán obligados a ejecutar las obras complementarias de urbanización necesarias para la utilización de los predios, conforme el dictamen que expida la Dirección Control, fundado en los programas o planes aplicables en el área y las normas de zonificación.

b) Las obras complementarias de urbanización señaladas en el inciso anterior, se autorizaran conforme al procedimiento establecido en el artículo 74 del presente ordenamiento.

c) Los propietarios deberán pagar la cuota que el Municipio determine por concepto de aprovechamiento de la infraestructura básica existente de estos predios, con audiencia a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones.

d) Se deberá garantizar el porcentaje de áreas de cesión para equipamiento requerido, considerando el tipo de zona de que se trate, de conformidad con lo establecido en el Código, lo cual podrá quedar señalado en la subdivisión correspondiente, o en su caso demostrar que ya hubieran sido afectados por este concepto y no se requieran para su ejecución de nuevas áreas de cesión.

e) Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere el inciso anterior no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujetándose a lo establecido en el Código.

f) Una vez que el urbanizador o promotor haya cumplido con lo señalado en los incisos anteriores, se procederá a recibir las obras de urbanización conforme al procedimiento señalado en el artículo 86 del presente ordenamiento.

II. En predios localizados en áreas de reserva urbana (RU), donde las fracciones resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión igual o mayor a diez mil metros y no se proponga modificar su utilización se aplicará el procedimiento del artículo 91 del presente ordenamiento, señalándose que se trata únicamente para efectos de escrituración y que dicho acto de subdivisión no confiere la categoría de suelo urbanizado hasta en tanto no se cumplan con las obligaciones a que haya lugar al momento en que pretenda realizar cualquier acción urbanística sobre los predios resultantes, lo cual también deberá ser asentado por el fedatario

público en la escritura respectiva. Si para alguno de los predios resultantes se propone modificar su utilización, se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo II del presente Título;

**III.** En predios localizados en áreas rústicas (AR), donde las fracciones resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión menor a diez mil metros y no se proponga modificar su utilización se aplicará el procedimiento del artículo 91 del presente ordenamiento, señalándose que se trata únicamente para efectos de escrituración y que dicho acto de subdivisión no confiere la categoría de suelo urbanizado hasta en tanto no se cumplan con las obligaciones correspondientes, lo cual también deberá ser asentado por el fedatario público en la escritura respectiva. Si para alguno de los predios resultantes se propone modificar su utilización, se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo II del presente Título.

**Artículo 93.** Las subdivisiones de predios rústicos fuera de los centros de población, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

**I.** Los actos de subdivisión de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, conforme se establece en el Código, se sujetarán al procedimiento de autorización señalado en el Capítulo II del Título Noveno del Código Urbano;

**II.** En los actos de subdivisión de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a una hectárea y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá de autorización de la Dirección; y

**III.** En casos previstos en la fracción anterior, deberá indicarse o establecerse el acceso a la vía pública necesario conforme la utilización de los predios resultantes.

**Artículo 94.** Las fusiones de predios no requerirán autorización del Municipio, y en su caso, los notarios, previamente a sancionar la fusión de dos o más predios, verificarán que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes y programas y los reglamentos aplicables, a efecto de cumplir lo anterior es obligación presentar el dictamen de trazos, usos y destinos específicos para subdivisión al momento de la escrituración.

Tratándose de los casos en los que la fusión es necesaria para garantizar el acceso o superficie mínima de un predio que se subdividirá simultáneamente, se requerirá la autorización respectiva por parte de la dirección.

**Artículo 95.** Para solicitar la Subdivisión se deberán presentar ante la Dirección los siguientes documentos:

**I.** Solicitud en formato autorizado por la Dirección General, firmada por el propietario o en su caso su representante legal con facultades para ejercer actos de dominio, acompañada de copias de las identificaciones oficiales;

**II.** Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para subdivisión;

**III.** Documento que acredite la legal disposición del predio, el cual deberá estar debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente;

**IV.** Copia de la identificación oficial del propietario y/o apoderado legal;

- V. Carta poder simple y copia de la identificación oficial del promotor, en su caso;
- VI. Copia certificada de gravamen o libertad de gravamen;
- VII. Recibo del organismo operador que otorgue los servicios de agua potable y alcantarillado, o en su caso factibilidad expedida por el mismo;
- VIII. Recibo del pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;
- IX. Declaratoria de aprovechamiento de infraestructura básica para predios menores de 10,000.00 m<sup>2</sup>, en su caso; y
- X. Plano impreso georeferenciado donde se estipule el estado actual conforme a la superficie, medidas y linderos de acuerdo a la escritura de propiedad, certificación de hechos y/o apeo y deslinde, y estado propuesto señalando la superficie, medidas y linderos de cada una de las fracciones.

## CAPÍTULO XII

### DE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio

**Artículo 96.** Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal.

El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa.

**Artículo 97.** En atención al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, por una o varias unidades condominales, se clasifican en condominio simple o condominio compuesto.

El condominio es simple, cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal.

El condominio es compuesto, cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

**Artículo 98.** En atención a la distribución de las áreas comunes y privativas, respecto al predio y las edificaciones, el condominio se clasifica en horizontal, vertical y mixto.

El condominio es horizontal, cuando a cada condómino le corresponde como área o unidad privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones, pudiendo considerarse dentro de esta clasificación los condominios que contemplen unidades privativas superpuestas en no más de dos niveles.

El condominio es vertical, cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en unidades privativas superpuestas en más de tres niveles.

El condominio es mixto, cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.

**Artículo 99.** En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: Habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas y usos industriales.

El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad.

**Artículo 100.** Son áreas comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

- I. Las obras de cimentación;
- II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios;
- IV. Los espacios de recreación y jardines;
- V. Los estacionamientos al público, las calles y andadores;
- VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros, y servidumbre;
- VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;
- VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;
- IX. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;
- X. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;
- XI. Los pozos de absorción de aguas pluviales;
- XII. Los ductos de desagüe y de calefacción;
- XIII. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;
- XIV. Los muros de carga y las azoteas; y
- XV. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

## CAPÍTULO XIII

### REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**Artículo 101.** Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización de la Dirección presentando lo siguiente:

- I. Solicitud en formato autorizado por la Dirección General, firmada por el propietario o en su caso su representante legal con facultades para ejercer actos de dominio, acompañada de copias de las identificaciones oficiales;
- II. Copia certificada de la escritura de propiedad y en su caso el título que origine la libre disposición, debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- III. Certificación de hechos o diligencia de apeo y deslinde;
- IV. Copia certificada del acta constitutiva y poder notariado que justifiquen el interés legal sobre el terreno, en su caso;
- V. Copia de la identificación oficial del propietario y/o apoderado legal;
- VI. Carta poder simple y copia de la identificación oficial del promotor, en su caso;
- VII. Copia certificada de gravamen o libertad de gravamen;
- VIII. Copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado;
- IX. Dictamen de trazo usos y destinos específicos;
- X. Certificado de alineamiento y número oficial;
- XI. Recibo de pago actualizado, emitido por el organismo operador encargado de otorgar los servicios de agua potable y alcantarillado. En caso de no contar con el servicio, presentar dictamen de factibilidad del organismo operador, por lo menos de tres meses anteriores a la fecha de revisión;
- XII. Licencia de Urbanización y planos de lotificación y sembrado de fracciones debidamente autorizados, en su caso;
- XIII. Las licencias y permisos de construcción incluyendo los planos respectivos debidamente autorizados, en su caso;
- XIV. Cuando esté ya concluida la edificación, se deberá presentar el certificado de habitabilidad;
- XV. Cuando se pretenda constituir un régimen de condominio en una edificación en proceso, el propietario del inmueble deberá garantizar ante el Municipio, la terminación y calidad de las obras, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, lo cual se hará constar en la resolución emitida por la Dirección, de conformidad con lo señalado en la fracción X del artículo 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco, salvo que cuente con autorización de contratos preparatorios cuando haya garantizado el monto total de las obras, en cuyo caso se le eximirá de este requisito;
- XVI. Cuando sea parte de un condominio compuesto del que exista consejo de administración, su aprobación aceptando que el proyecto de la unidad condominal cumple con los objetivos y acata los criterios de diseño y las restricciones generales del condominio; y

**XVII.** Plano georeferenciado de acuerdo a las normas técnicas correspondientes de la propuesta de régimen de condominio que señale:

- a)** La ubicación, medidas y linderos del predio conforme a la escritura de propiedad o certificación de hechos, y/o apeo y deslinde autorizado por la Dirección de Catastro; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas del dominio público de la nación.
- b)** Cuando sea parte de un condominio compuesto, la referencia de ello, así como el porcentaje que en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden.
- c)** La descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, uso, medidas, linderos, así como el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes. Además si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas.
- d)** Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria a la unidad privativa por lo que se deberá indicar la proporción porcentual sobre los elementos comunes.
- e)** Áreas comunes, indicándose medidas, linderos, superficie y su uso. Se podrán considerar para la constitución del régimen de propiedad en condominio, exclusivamente y para prestación de servicios comunes, las áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente, cuando se convenga su incorporación por su evidente utilidad.

**XVIII.** El reglamento interior del condominio de manera particular que regule:

- a)** Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes.
- b)** Las facultades de los órganos de administración y de gobierno.
- c)** La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera.
- d)** El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra.
- e)** El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberán respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas.
- f)** La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos.
- g)** Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento.
- h)** La transformación y extinción del condominio.
- i)** La forma en que los condóminos responderán del pago de las cuotas establecidas en el artículo 1026 del Código Civil del Estado de Jalisco.

**XIX.** CD que contenga las memorias descriptivas de cada unidad privativa, áreas de uso común, áreas de uso exclusivo y la propuesta gráfica del régimen de condominio; y

**XX.** Copia del recibo oficial de pago por concepto de autorización del régimen de condominio;

**Artículo 102.** Se exentará de presentar la garantía señalada en la fracción XV del artículo anterior, así como la documentación que obre en el expediente único, cuando se pretenda constituir un régimen de condominio en predios o edificaciones que sean parte de una licencia de urbanización y/o licencia de urbanización simultánea vigente.

## **CAPÍTULO XIV DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA**

Las acciones urbanísticas que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Municipio sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con un plan parcial de desarrollo urbano y con el proyecto definitivo de urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

**Artículo 104.** La Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea deberá apegarse a las disposiciones señaladas en el Capítulo II del presente Título, el promovente deberá señalar expresamente en la solicitud de la autorización del proyecto definitivo de urbanización que se pretende llevar a cabo obras de urbanización y edificación simultánea.

**Artículo 105.** Una vez emitida la licencia de urbanización y edificación simultánea, el urbanizador o promotor deberá solicitar el certificado de alineamiento y número oficial, sujetándose a lo dispuesto por el presente Reglamento.

**Artículo 106.** La autorización del proyecto definitivo de urbanización, faculta al propietario o al titular de la Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea, para solicitar la emisión del certificado de alineamiento y número oficial, así como la autorización de las obras de edificación, en el entendido de que no podrá ser titular de dichos actos administrativos persona física o moral distinta a las mencionadas.

**Artículo 107.** Si el propietario o titular de la Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea, solicita autorización para las obras de edificación, quedará exento de presentar la documentación que obre en el expediente único, debiendo complementar la documentación señalada en el Capítulo V del Título Quinto del presente Reglamento.

# TÍTULO QUINTO

## DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

### REGLAS PARA LA EDIFICACIÓN

**Artículo 108.** Los proyectos ejecutivos y la ejecución de obras de edificación deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero arquitecto o ingeniero civil de conformidad con lo establecido en el Código Urbano y el presente reglamento, pudiendo apoyarse en otras ramas de la ciencia que sean requeridas en forma específica en función del proyecto a desarrollar.

**Artículo 109.** Los proyectos ejecutivos y las construcciones, deberán cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación así como, los requisitos mínimos de ventilación e iluminación y los espacios diseñados para proporcionar tal servicio. Dichos proyectos deberán ser signados por el autor del proyecto quien deberá fungir como director responsable en términos del Código Urbano y el presente reglamento.

**Artículo 110.** Toda construcción que se realice en el Municipio de Tuxpan, Jalisco requerirá de la licencia de edificación, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; y conforme a las normas establecidas en el Código Urbano, sus disposiciones reglamentarias, las normas específicas para la clasificación y el género respectivo como mínimo y se sujetarán a lo establecido en el presente Reglamento y demás leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables, debiendo para tal efecto:

- I. Observar los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su delimitación correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción en dichas vías, así como, en las zonas federales;
- III. Respetar la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, tal y como aparezcan en el Plan Parcial o Programa de Desarrollo Urbano aplicable;
- IV. Pagar los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda;
- V. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas o jardinadas en la medida que el suelo permita la permeabilidad del agua, en la proporción señalada en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio;

**VI.** Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento para vehículos motorizados y no motorizados en las cantidades requeridas por los programas y planes municipales de desarrollo urbano, utilización de la construcción y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios;

**VII.** Contar durante la ejecución de la obra con un plan de atención a emergencias de acuerdo al tipo de obra que se trate de conformidad con la NOM-031-STPS vigente; y

**VIII.** Cumplir con lo previsto en la NOM-009-STPS-2011, Condiciones de seguridad para realizar trabajos en altura.

**Artículo 111.** Para tramitar cualquier licencia de edificación será indispensable presentar el proyecto ejecutivo para su autorización por parte de la Dirección, previo dictamen de trazos, usos y destinos específicos conforme al artículo 9 de este reglamento.

**Artículo 112.** No se expedirán licencias para construir en lotes provenientes de fraccionamientos no autorizados, ni se regularizarán construcciones cuando éstas contravengan lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 113.** Si una vez autorizado el proyecto ejecutivo, el Director Responsable o el Propietario pretenden efectuar modificaciones al mismo, podrán ser autorizadas siempre y cuando, estén en los supuestos del artículo 143 del presente Reglamento debiendo para tal efecto presentarse previamente ante la Dirección el proyecto autorizado y sus modificaciones signadas por el Director Responsable de Proyecto, y Director Responsable de Obra y corresponsables en su caso. Todo cambio deberá respetar el presente Reglamento y las restricciones y especificaciones del dictamen y alineamiento correspondiente. Queda prohibido ejecutar modificaciones sin haber obtenido la autorización respectiva, por lo que su incumplimiento será motivo de sanción.

**Artículo 114.** No será necesario presentar documentos que obren en el expediente único cuando se trate de trámites relacionados con el mismo inmueble, debiendo hacer referencia expresa a tal situación al momento de presentar la solicitud, debiendo complementar la documentación ó que por su naturaleza los documentos requieran ser actualizados.

**Artículo 115.** Cuando el propietario o Director Responsable pretenda obtener el descuento previsto en la Ley de Ingresos vigente por utilizar las tecnologías de reciclamiento de aguas o energías limpias, deberá manifestar su interés al momento de solicitar la licencia de edificación, así mismo el proyecto ejecutivo se sujetará a las normas y lineamientos establecidos por el Consejo Consultivo para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía, de conformidad con la Ley para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía.

Para hacer válido el beneficio estipulado en la Ley de Ingresos vigente, se deberá de cumplir cabalmente con las características ecológicas autorizadas en el proyecto, mismas que serán verificadas en el proceso de expedición del Certificado de Habitabilidad. En caso favorable, a solicitud expresa del beneficiario, la Dirección remitirá la validación correspondiente a la Tesorería Municipal para que esta resuelva lo conducente.

## CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS U OBRAS

**Artículo 116.** Los proyectos u obras de acuerdo a su uso y destino específico, se clasifican de la siguiente manera:

**a) De edificación:** son los proyectos u obras de los siguientes géneros; salud, comercial, servicios, comunicaciones, transporte, cultura, deporte, educación, gobierno, habitacional, industrial, recreación, culto, turismo, y demás proyectos u obras similares.

**b) De restauración o conservación:** son los proyectos u obras que se refieren a sitios históricos y artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e institucionales, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico y demás proyectos u obras similares.

**c) De urbanización:** son los proyectos u obras que se refieren a desarrollos urbanos, habitacionales e industriales, complejos turísticos y servicios, espacios públicos, regeneración e imagen urbana, integración urbana, mobiliario urbano y demás proyectos u obras similares.

**d) De infraestructura:** son los proyectos u obras que se refieren a puentes, pasos a desnivel, túneles, vías de comunicación y terrestres, presas, líneas de electrificación, instalaciones para energía alternativas, agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, plantas de tratamiento, gasoductos, vías y estaciones de ferrocarril y metro, pistas de aeropuertos, redes de telecomunicaciones y demás proyectos u obras similares. Cuando dichas obras se realicen con cargo total o parcial a fondos o recursos públicos se considerarán como obra pública en términos del Título Primero de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco.

## CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

**Artículo 117.** Por el alcance de los trabajos y para efectos de este reglamento, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

**I. Obras de edificación:** Las construcciones nuevas de edificación en cualquiera de sus géneros, de conformidad al artículo que antecede;

**II. Obras de ampliación o remodelación:** Las construcciones, cuando la superficie por construir, ampliar o remodelar sea mayor de 15.00 metros cuadrados o de cualquier superficie cuando se trate de sótanos o niveles distintos a la planta baja;

**III. Bardas interiores o exteriores:** Con altura mayor de 2.5 metros o con longitud mayor a 3.00 metros, Las obras de remodelación, conservación o restauración de exteriores en fachadas siempre y cuando no se traten de obras relativas a la restauración y conservaciones del patrimonio histórico, cultural o artístico, cuya altura exceda a dos niveles; y

**IV. Obras menores de edificación:** Aquellas ampliaciones que por su naturaleza, alcance e impacto, no requieran la designación de un Director Responsable, se podrán realizar sin permiso de construcción, siempre y cuando por su fisonomía no alteren la estructura de la edificación existente o se traten de fincas ubicadas en zonas patrimoniales u obras relativas a restauración y conservación del patrimonio histórico, cultural, artístico o fincas protegidas por el INAH; bajo la más estricta responsabilidad del propietario, con las siguientes especificaciones:

1. Aquellas en que la superficie a construir, ampliar, remodelar o rehabilitar no exceda de 15.00 metros cuadrados en un periodo de un año a partir de la terminación de la anterior modificación.

2. La construcción de bardas interiores o exteriores que tengan altura máxima de 2.4 metros y con longitud máxima de 3.00 metros.

3. Las obras de remodelación, rehabilitación de exteriores en fachadas que no excedan a dos niveles, siempre que se cuente con la autorización correspondiente a la ocupación de vía pública por parte de la Dirección General.

4. Tratándose de fincas catalogadas por el INAH con valor histórico o patrimonial, se les requerirá el dictamen favorable donde se señale el grado de intervención.

5. La ejecución de obras de construcción en los casos de:

a) De albañales y registros al interior de la construcción.

b) Las construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas, letrinas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios provisionales correspondientes, siempre y cuando no se encuentren ubicadas en la vía pública entendiéndose que estas construcciones provisionales solo se utilizarán durante el proceso de ejecución de la obra, las cuales al término de dicha obra deberán ser retiradas en su totalidad.

c) Reposición, reparación o mantenimiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, comunicaciones, gas, ventilación, refrigeración, u otras similares en el interior de la construcción, la impermeabilización o reparación integral de azoteas sin afectar los elementos estructurales de la edificación.

d) Los trabajos de reparación o reposición de fachadas, bardas, rejas, marquesinas o pórticos, que no modifiquen el estado original de la edificación.

- e) Los trabajos en instalaciones o elementos que no impliquen ningún tipo de ampliaciones o modificaciones de la estructura o del estado original de la edificación.
- f) Colocación, reposición o reparación de andadores o pisos interiores.

**Artículo 118.** Cualquiera de las licencias para las obras definidas en el artículo anterior deberá solicitarse por escrito o por vía electrónica y deberán estar firmadas por el propietario o copropietarios, en caso de que hubieran, y por el o los directores responsables de proyectos de edificación y el o los directores responsables de la ejecución de obra de edificación cuando la obra a ejecutar lo requiera, con ello aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurran por infracciones a la normatividad urbanística aplicable.

## **CAPÍTULO IV**

### **REQUISITOS PARA LA INTEGRACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 119.** Para iniciar cualquiera de las obras de edificación estipuladas en el presente ordenamiento, será requisito indispensable contar con la licencia de edificación respectiva.

**Artículo 120.** Será condición indispensable para otorgar una licencia de edificación, el contar con Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos en los términos del presente reglamento en el cual se fijarán los requisitos, parámetros y las restricciones que las edificaciones deben respetar.

**Artículo 121.** Previo al otorgamiento de cualquier licencia o permiso será requisito indispensable que el solicitante acredite haber cubierto los derechos a que se refiere la Ley de Ingresos vigente en el Municipio de conformidad con la propuesta de pago expedida para tal efecto. En caso de que habiéndose expedida dicha propuesta el solicitante omita el pago, en el término de treinta días posteriores la Dirección General podrá disponer del expediente como mejor le convenga.

**Artículo 122.** Sólo hasta que el propietario o Director Responsable de obra de edificación hayan obtenido y tengan en su poder la licencia, bitácora y el proyecto ejecutivo aprobado, podrá iniciarse la construcción, misma que deberá contar con los servicios sanitarios suficientes durante el proceso de la construcción y observar lo relativo a las funciones del director responsable de la obra de conformidad con lo dispuesto en este reglamento.

**Artículo 123.** En fincas ya construidas con una antigüedad mayor a cinco años, donde hubiese existido un cambio entre el alineamiento original y el actual, no deberá obligarse a cambiar su situación original y podrá tramitar modificaciones respetando el alineamiento vigente que no estuviera edificado.

En ningún caso se concederá autorización para la ejecución de ampliaciones sobre las áreas de servidumbre, en fincas ya existentes que invadan las restricciones señaladas en el alineamiento oficial vigente; así como tampoco se autorizará el cambio de materiales en dichas áreas.

**Artículo 124.** El procedimiento de expedición de licencias de edificación se divide en dos etapas; la autorización del proyecto ejecutivo y la autorización del inicio de la construcción.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA INTEGRACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO**

**Artículo 125.** Para la autorización del proyecto ejecutivo de obras de edificación, el director responsable del proyecto de edificación o el propietario o su representante legal, deberán integrar el expediente respectivo con los siguientes documentos:

#### **a) Documentos Legales:**

- I.** Solicitud debidamente llenada de conformidad con el formato autorizado;
- II.** El documento que ampare la propiedad o la legal disposición del inmuebles debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente de acuerdo al régimen de propiedad al cual se encuentre sujeto;
- III.** En el caso de obras nuevas y/o demoliciones, deberán presentar certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición menor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que sea ingresada la solicitud. Se exceptuarán de lo anterior las obras de edificación que formen parte de una licencia simultanea de urbanización y edificación vigente al momento de realizar el trámite;
- IV.** Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble correspondiente al año en curso;
- V.** Copia del estado de cuenta emitido por el organismo operador que brinde el servicio de agua y alcantarillado, con una antigüedad menor a 60 días; en caso de no contar con el mismo deberá presentar documento en el que conste la factibilidad del servicio otorgado por el organismo operador;
- VI.** Copia de la identificación oficial del propietario o su representante legal vigente y en el caso de ser persona jurídica, acta constitutiva y poder notarial del representante legal con identificación oficial del mismo;

**VII.** Contrato de prestación de servicios profesionales celebrado entre el propietario o quién tenga facultades de disponer del inmueble y el Director responsable del Proyecto de Edificación;

**VIII.** Tratándose de un uso diferente al habitacional unifamiliar o habitacional plurifamiliar horizontal, deberán dar aviso a la asociación vecinal a la que pertenezca el inmueble respecto al tipo de construcción que se pretende realizar y presentar acuse original de dicho aviso. En caso de que la Asociación vecinal se negare a recibir el aviso respectivo se deberá dar aviso a la Dirección de Participación Ciudadana quien se encargará de dar el aviso correspondiente;

**IX.** Carta responsiva firmada por el director responsable de proyecto de edificación, por la cual se comprometa a cumplir con el proyecto ejecutivo, es decir con el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las obras de edificación, restauración e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, expresadas en planos, que integran todos los documentos y estudios técnicos necesarios para la ejecución, responsabilizándose de que el proyecto cumpla con lo establecido en el Código Urbano, este Reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables, así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables;

**X.** Carta responsiva firmada por el director responsable de obras de edificación, por la cual se comprometa a la correcta ejecución de las obras que le sean encomendadas obligándose a cuidar y dirigir la construcción para que se realice con estricto apego a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal de conformidad a las leyes y reglamentos correspondientes, debiendo también responder por las normas de seguridad, el sistema constructivo, la calidad de los materiales, la afectación a terceros y de todo cuanto se requiera durante el proceso, terminación y finiquito de la obra; y

**XI.** Disco compacto con la información digitalizada, escaneada por ambos lados, con los lineamientos específicos emitidos por la Dirección General.

#### **b) Factibilidades:**

Factibilidades de las diferentes instancias públicas o privadas que se requieran de conformidad al proyecto ejecutivo o de acuerdo a lo establecido en el dictamen de trazos usos y destinos específicos.

#### **c) Documentos Técnicos:**

**I.** Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para Edificación o Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, Informativo y Certificado de Alineamiento y Número Oficial;

**II.** Proyecto ejecutivo elaborado de acuerdo a lo estipulado en el presente reglamento, y debidamente firmado por el autor del proyecto registrado como director responsable en proyectos y en su caso por los Directores corresponsables; y

**III.** Los estudios técnicos complementarios estipulados en el dictamen de trazos usos y destinos para el caso del proyecto específico.

Los documentos a los que se refiere el presente artículo podrán presentarse de manera física o de manera digital a través de Línea Tuxpan, en su página web o en la Dirección.

**Artículo 126.** Para las remodelaciones y ampliaciones que requieran licencia de edificación, el proyecto ejecutivo deberá de contener como mínimo lo siguiente:

- I. Estudio de mecánica de suelos debidamente firmado por el director responsable del proyecto y el responsable del laboratorio que lo elabore; en el supuesto que el predio se encuentre dentro de un polígono de riesgo determinado por la Coordinación Municipal de Protección Civil y Bomberos;
- II. Memoria de cálculo estructural, previo a la realización de cualquier proyecto. Los datos utilizados en el análisis deben contemplar las circunstancias reales de uso y ubicación, así como prever efectos de acciones accidentales, dicho cálculo será firmada en todas sus partes por el director responsable en el proyecto y por el corresponsable en su caso;
- III. Croquis de localización y ubicación del terreno;
- IV. Levantamiento del estado actual manifestando plantas arquitectónicas de todos y cada uno de los niveles;
- V. Alzado de fachadas y secciones del estado actual y propuesto;
- VI. Planta arquitectónica de azotea del estado actual y propuesto:
  - a) indicando pendientes, bajantes pluviales y áreas jardinadas.
- VII. Planta de cimentación, de la sección propuesta, que deberá incluir:
  - a) Tipo de cimentación especificando su sección.
  - b) Detalles de cimentación especificando claramente los armados.
- VIII. Planta estructural, de la parte propuesta, ubicando la localización y tipo de:
  - a) Castillos y columnas en su caso.
  - b) Cerramientos o cualquier otro elemento estructural.
  - c) Detalle de armados de los mismos.
  - d) En el caso viguería los peraltes y tipo de techumbre.
  - e) En caso de losa de concreto; trabes y nervaduras.
  - f) Detalles de los armados o elementos constructivos.
  - g) Especificaciones conforme a las recomendaciones señaladas en el estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo.
- IX. Los demás que estime necesarios el director responsable de proyecto para la correcta ejecución del mismo, de acuerdo a su naturaleza, impacto, alcances, características y demás especificaciones particulares según la obra a realizar.

**Artículo 127.** Para las demás acciones urbanísticas contempladas en el presente reglamento deberá presentar, adicional a los incisos I), lo siguiente:

- I. Levantamiento topográfico georeferenciado del terreno con curvas de nivel a cada metro, en terrenos mayores a 1000.00 m<sup>2</sup> o en caso de terrenos accidentados o con arbolado;

**II.** Localización y ubicación del predio, indicando los nombres de las calles circundantes;

**III.** Planta del conjunto, en su caso, que deberá incluir:

- a)** Las vialidades municipales circundantes y accesos al terreno.
- b)** Áreas de estacionamiento.
- c)** Elementos relevantes de la integración urbana del proyecto.
- d)** Azoteas, indicando pendientes, en su caso.

**IV.** Plantas arquitectónicas de todos y cada uno de los niveles;

**V.** Alzado de fachadas y secciones;

**VI.** Planta arquitectónica de azotea:

- a)** indicando pendientes, bajantes pluviales y áreas jardinadas.

**VII.** Planos de cimentación que deberá incluir:

- a)** Tipo de cimentación especificando su sección.
- b)** Detalles de cimentación especificando claramente armados, concreto y datos relevantes del cálculo.
- c)** Especificaciones conforme a las recomendaciones señaladas en el estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo.
- d)** Planos de plantas estructurales ubicando la localización y tipo de.
- e)** Castillos y columnas en su caso.
- f)** Cerramientos o cualquier otro elemento estructural.
- g)** Detalle de armados de los mismos.
- h)** Especificaciones conforme a las recomendaciones señaladas en el estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo.

**VIII.** Planos estructurales de cubiertas marcando claramente su tipo, incluyendo:

- a)** En el caso vigería los peraltes y tipo de techumbre
- b)** En caso de losa de concreto; trabes y nervaduras
- c)** Detalles de los armados o elementos constructivos
- d)** Especificaciones conforme a las recomendaciones señaladas en el estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo.

**IX.** Planos de Instalaciones eléctricas de de acuerdo a las normas NOM-01-SEDE-2005 y la NOM-007 ENER, que deberá incluir:

- a)** Plano de iluminación y contactos.
- b)** Cuadro de circuitos y cargas, diagrama unifilar con simbología.
- c)** Diámetros de tuberías y calibres de los cables.
- d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**X.** Planos de instalaciones hidráulicas de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberán incluir:

- a)** Plano de redes de distribución con diámetros de tubería y detalles.
- b)** Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles.
- c)** Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.

**d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**XI.** Planos de instalaciones sanitarias de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberá incluir:

**a)** Plano de redes de desalojo y desecho con diámetros de tubería y detalles.

**b)** Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles.

**c)** Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.

**d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**XII.** Planos de instalaciones pluviales en su caso de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberá incluir:

**a)** Plano de redes de desalojo con diámetros de tubería y detalles.

**b)** Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas.

**c)** Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.

**d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**XIII.** Planos de instalaciones especiales en su caso, con especificaciones generales de acuerdo a las normas que lo regulen, como lo son:

**a)** Sistemas de inyección, extracción o ventilación.

**b)** Telefonía, comunicación y seguridad.

**c)** Oxígeno.

**d)** Sistema contra incendio.

**XIV.** Memoria de cálculo y especificaciones de:

**a)** Las cimentaciones y estructura.

**b)** Las Instalaciones eléctricas.

**c)** Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluvial.

**d)** Las Instalaciones especiales.

**XV.** Planos y especificaciones de obras complementarias de urbanización en caso que requieran obras de urbanización y/o Infraestructura para su acceso o funcionamiento;

**XV.** Disco compacto conteniendo la información gráfica en formato DWF o PDF, lo cual deberán de estar configurado los tamaños de impresión de acuerdo a los originales; y

**XVI.** La cantidad de planos y el acomodo del contenido será en total apego al tamaño del proyecto y según estime necesarios el director responsable de proyecto para la correcta ejecución del mismo, de acuerdo a su naturaleza, impacto, alcances, características y demás especificaciones particulares. Así como también, será requisito presentar el proyecto en escala métrico decimal.

Los directores responsables de proyectos u obras, tendrán la función de técnicos responsables de los proyectos u obras ante los particulares y la autoridad Municipal, actuando siempre a petición expresa de los interesados. Los directores

responsables de proyectos de edificación, son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación.

**Artículo 128.** Todos los planos que se presenten a la Dirección para su autorización se deberán elaborar a escala en el sistema métrico decimal, debiendo tener claramente referenciadas las distancias o cotas suficientes para determinar las medidas de cada una de las áreas del proyecto ejecutivo, medidas de claros de puertas y ventanas, a su vez las áreas graficadas deberán contener el nombre o denominación del espacio que se trate. Los planos contendrán la información y especificaciones suficientes para su correcta ejecución debiendo contener en su solapa la siguiente información como mínimo:

- I. Croquis de localización del proyecto;
- II. Nombre, domicilio y fecha del proyecto;
- III. Nombre y datos del propietario;
- IV. Nombre, datos, registros y firma del autor del proyecto registrado como director responsable del proyecto, del director responsable de obra y corresponsables en su caso; y
- V. Información complementaria como escala (s), número de plano consecutivo, y cualquier otra información relevante para la identificación del proyecto.

**Artículo 129.** Cuando exista convenio de colaboración con el colegio de profesionistas al que pertenezca el director responsable del proyecto, el colegio podrá verificar a petición expresa del director responsable o el propietario, que la documentación se encuentre completa y avalará los documentos técnicos y el proyecto ejecutivo.

**Artículo 130.** La intervención municipal, se ajustará a la comprobación de la integración formal y la suficiencia legal del expediente, siendo la ejecución del proyecto ejecutivo la responsabilidad solidaria del Director Responsable de Proyecto y de Obra, directores corresponsables en su caso y el colegio de profesionistas cuando avale el proyecto.

**Artículo 131.** En el caso que el proyecto ejecutivo presentado y/o autorizado contravenga con lo establecido en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, el Código Urbano, el presente reglamento, los lineamientos marcados en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos y demás leyes y reglamentos aplicables al proyecto, se suspenderá la autorización y se sancionará al Director Responsable del Proyecto por falta de probidad en sus funciones, de conformidad a lo dispuesto por el título octavo del presente reglamento.

**Artículo 132.** La autoridad municipal tendrá el plazo de cinco días hábiles para realizar la revisión del proyecto ejecutivo. Una vez autorizado el proyecto ejecutivo, la Dirección lo almacenará de manera digital con el objeto de agilizar los trámites posteriores.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA EMISIÓN DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS**

**Artículo 133.** Para la autorización de la Licencia de Edificación, el director responsable de la obra de edificación o el propietario o su representante legal deberán integrar el expediente respectivo con los siguientes documentos:

- I. Proyecto ejecutivo autorizado;
- II. Recibo que ampare el pago de los derechos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos municipal vigente;
- III. Bitácora de obra debidamente firmada por el Director Responsable de Obra; y
- IV. Carta de adhesión de los directores corresponsables de obra en su caso.

**Artículo 134.** Una vez presentada en su totalidad la documentación señalada en el artículo anterior, la Dirección revisará que la misma esté completa y extenderá en un plazo no mayor a dos días hábiles la licencia de construcción de las obras de edificación.

**Artículo 135.** Para la autorización de licencia o permiso de demolición de construcción, el director responsable de obra o el propietario o su representante legal, deberá integrar el expediente respectivo con los siguientes documentos:

I. Para Uso Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar cuando se tramita la demolición de un inmueble:

- a) Solicitud firmada por propietario y por director responsable de obra actualizado.
- b) Bitácora firmada por el director responsable de obra y datos de la obra.
- c) Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma.
- d) Escritura pública del predio inscrita en el Registro Público y Comercio, o en su defecto carta notarial que acredite el registro en trámite y recibo del pago del predial, además del Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- e) Recibo de pago del SIAPA o del organismo operador que proporcione servicios de agua potable y alcantarillado.
- f) Copia del certificado de alineamiento y número oficial. (En caso de un predio dentro de un condominio horizontal, anexar copia del alineamiento del condominio en general).
- g) En su caso, visto bueno del Departamento adscrito a la Dirección de Planeación encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda.
- h) Dos juegos del levantamiento detallado de la edificación y áreas a demoler, todos firmados por director responsable de obra en original, lo cual deberá de contemplar lo estipulado en el artículo 125 del presente reglamento.
- i) En caso de propiedad en régimen de condominio se anexará autorización de la Junta de Condóminos, en caso de no existir esta, anexar firma de autorización el

51% de los condóminos o mayoría de estos; o en su caso, apegarse a lo establecido en la escritura pública de régimen de condominio, cumpliendo con la normatividad prevista en el Reglamento Estatal de Zonificación y este Reglamento.

**j)** Anexar fotografías exteriores e interiores del inmueble a demoler.

**k)** Cubrir los derechos correspondientes para la verificación respectiva del inmueble.

**Artículo 136.** Para la autorización de movimientos de tierra, el interesado deberá acudir a la Dirección General acompañando a su solicitud los siguientes documentos:

**a)** Solicitud firmada por propietario y director responsable de obra.

**b)** Dictamen de la Dirección General de Ecología, donde señale la inexistencia de afectaciones al medio ambiente y la imposición de medidas para mitigar daños durante los trabajos en caso de autorizarse.

**c)** El documento que ampare la propiedad o la legal disposición del inmueble debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente de acuerdo al régimen de propiedad al cual se encuentre sujeto.

**d)** Dos juegos de levantamiento topográfico del predio georeferenciado del terreno incluyendo el polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción, las curvas de nivel a cada metro, ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio, los cuales deberán ser entregados con su respectivo respaldo electrónico.

**e)** Planos con perfiles de las áreas a mover, rasantes actuales y propuestas, los cuales deberán ser entregados con su respectivo respaldo electrónico.

**f)** Bitácora de Obra.

**g)** Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma.

Para aquellos casos en que el movimiento de tierra se realice como parte de los trabajos preliminares de edificación, además de la limpieza y despalme del terreno, nivelación de terreno, conectividades viales y servicios, trazo y conformación de plataformas, sin colocación de elementos físicos que puedan requerir una corrección mayor o que estén sujetos a una autorización posterior. No requerirá la licencia señala en el presente artículo siempre y cuando no rebase de una capa mayor a los 30 centímetros de espesor.

**Artículo 137.** Para la regularización de construcciones el director responsable de proyecto o el propietario o su representante legal, podrán manifestar por escrito que es su voluntad regularizar la edificación de que se trate acompañando los siguientes documentos:

**a)** Acreditación de la propiedad o posesión del inmueble.

**b)** Copia de identificación oficial del propietario o poseedor con nombre y firma.

**c)** Croquis de ubicación del inmueble.

**d)** Tres tantos del levantamiento detallado de la construcción firmado por el director responsable y el propietario con las medidas correspondientes y superficie, firmado por el propietario o poseedor, en original.

- e) Fotos exteriores e interiores del inmueble en las que se aprecie cada uno de los espacios existentes en la edificación.
- f) Señalamiento del tipo de materiales utilizados en la edificación, y carta responsiva firmada por director responsable de proyecto respecto a la seguridad estructural de la edificación.
- g) El interesado en regularizar una construcción deberá de cubrir los derechos que correspondan a la misma, de conformidad con la Ley de Ingresos vigente, no se deberá de cubrir el impuesto sobre negocios jurídicos que grava la realización, celebración o expedición de los actos o contratos relativos a construcciones, reconstrucciones o ampliación de inmuebles, al no tratarse de una obra que se esté realizando, sino de su regularización, pero deberá de hacerse la manifestación catastral de la misma, en caso de no estar ya incorporado al padrón catastral el predio.

Las obras terminadas, con antigüedad no mayor a cinco años, que no tengan licencia, podrán obtenerla para regularizar la situación de las mismas. Para su obtención el interesado deberá llenar los mismos requisitos que para las construcciones nuevas, excepto bitácora, además de que en todos los casos en que las fincas no cumplan con los requisitos señalados en las normas técnicas de diseño, no podrán obtener la licencia correspondiente hasta que no regularicen esta situación, haciendo los cambios necesarios en la obra que señale la Dirección, aun cuando ésta se encuentre totalmente terminada; se exceptuaran de lo anterior, las ubicadas en zonas de protección al patrimonio artístico y cultural.

**Artículo 138.** Constancia de derechos adquiridos es el medio para acreditar que un inmueble cuenta con derechos de trazo, usos y/o destinos diversos a los establecidos en el plan parcial vigente, por una situación de hecho, que ha sido consolidada con el transcurso del tiempo a través del uso continuo, legítimo, ininterrumpido y de buena fe.

La Dirección podrá reconocer los derechos adquiridos a un predio en particular, siempre que no haya sufrido modificación en su trazo, uso y/o destino, metros cuadrados de construcción o alteración en su fisonomía en los últimos cinco años, y no se afecte el interés social, derechos de terceros o se altere el orden público.

El plazo previsto en el párrafo anterior se interrumpirá cuando hubiesen existido actos de autoridad tendientes a sancionar el incumplimiento a los planes parciales y la normatividad vigente.

Para la obtención del derecho adquirido de una construcción el promovente o propietario deberá presentar a la Dirección la siguiente documentación:

Para uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar, deberá presentar:

1. Solicitud firmada por quien acredite legalmente la propiedad o disposición del inmueble.
2. Copia de identificación oficial vigente del propietario.
3. Pago de los derechos según la Ley de Ingresos vigente.

4. Dos juegos de levantamiento detallado de la construcción en su estado actual que incluya plantas, alzado exterior, secciones, croquis de ubicación y cuadro de referencia indicando domicilio, colonia, propietario y escala métrica decimal, las cuales deberán de presentarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 125 del presente reglamento y firmados por el propietario y por un director responsable de proyecto.
5. Documentos que comprueben el aprovechamiento continuo e ininterrumpido.
6. Deberá incluir fotografías del frente y colindantes de la finca.
7. En caso de cumplir a cabalidad con todos los requisitos, la autoridad Municipal tendrá el plazo de diez días hábiles para aprobar o rechazar argumentando los motivos y expedir la propuesta de cobro de la constancia respectiva.

## **CAPÍTULO VII**

### **VIGENCIAS Y REFRENDOS, SUSPENSIONES Y REINICIOS**

**Artículo 139.** Las licencias de edificación que expida la Dirección General tendrán una vigencia de 365 días naturales.

**Artículo 140.** Para suspender los trabajos de una obra durante la vigencia de la licencia, se deberá dar aviso de suspensión a la Dirección General, para que en su caso autorice, de conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos vigente.

**Artículo 141.** Concluido el plazo para construir lo autorizado en la licencia de una obra, sin que ésta se haya iniciado o terminado, a efecto de ejecutar la misma, deberá solicitarse prórroga para estar vigente y cubrirá los derechos estipulados en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal en curso, debiendo presentarse solicitud por escrito firmada por el propietario y el director responsable de obra, al cual la Dirección General deberá responder en un plazo máximo de cinco días hábiles, para tal efecto emitirá la orden pago correspondiente.

Para llevar a cabo la suspensión de obras de edificación se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Escrito dirigido a la Dirección General avisando de la suspensión temporal de la obra, firmada por el director responsable de obra actualizado, mencionando el avance de la misma y la responsiva de seguridad en la obra durante el tiempo en que esté suspendida, en conformidad con el capítulo VI del Título Séptimo.
- b) Licencia o permiso de edificación original vigente.
- c) Copia de identificación oficial del Propietario(s); en caso de ser persona moral, presentar poder notariado e identificación oficial del apoderado legal.

- d) Bitácora de obra de edificación autorizada, actualizada y vigente, firmada por el Director Responsable de Obra.
- e) Número de registro del director responsable de obra que lo acredite para tal efecto.
- f) Carta poder simple firmada por el propietario(s) y copia de identificación oficial de ambos y de dos testigos, quienes también deberán firmar la carta poder simple.

**Artículo 142.** Para el reinicio de la obra deberá presentar la licencia suspendida, y deberá obtener la autorización de reinicio por la Dirección General.

Para tramitar el reinicio de obra, deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Escrito dirigido a la Dirección General manifestando la intención de que se pretende reiniciar la obra, firmado por el director responsable de obra actualizado, en conformidad con el capítulo VI del Título Séptimo.
- b) Licencia o permiso de edificación original vigente.
- c) Copia de identificación oficial del propietario; en caso de ser persona moral, presentar poder notariado e identificación oficial del apoderado legal.
- d) Bitácora de obra de edificación autorizada, actualizada y vigente, firmada por el director responsable de obra.
- e) Copia del refrendo vigente del director responsable de obra actualizada.
- f) Carta poder simple firmada por el propietario para quien tramita y copia de identificación oficial de ambos y de dos testigos, quienes también deberán firmar la carta poder simple.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL CAMBIO DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 143.** La Dirección, permitirá diferencias no mayores al 5% en la obra ejecutada con respecto al proyecto ejecutivo aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones marcadas en dictámenes y alineamiento, tolerancias y normas de este Reglamento:

- I. Los directores responsables de proyecto y obra, presentarán a la Dirección el plano complementario que será valorado en un plazo no mayor a cinco días hábiles, en caso de régimen condominal deberán de presentar autorización por escrito donde expresamente se dé visto bueno a la modificación pretendida; y
- II. Cuando existan diferencias de superficie en las áreas, sin que estas excedan el porcentaje mencionado, estos serán cobradas de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajustó a las normas, restricciones y licencia autorizadas, la Dirección aplicará las sanciones correspondientes y ordenará al propietario, efectuar las modificaciones que fuesen necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a 70 satisfacción de la propia dependencia, no se autorizará el uso y ocupación de la edificación.

## **CAPÍTULO IX**

### **DEL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD**

**Artículo 144.** El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dirección, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dirección verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el Municipio. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva autorización como se establecen en el capítulo anterior.

**Artículo 145.** El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dirección, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal vigente;
- II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del director responsable de obra, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; y
- III. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 146.** Para efecto de lo previsto en el artículo anterior, se deberá presentar ante la Dirección General, los siguientes requisitos:

**a)** Para Uso Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar cuando se tramita una vivienda en lo particular:

1. Solicitud debidamente llenada de conformidad con el formato autorizado y firmada por el titular de la licencia de edificación y director responsable de obra; el director responsable deberá presentar registro inscrito en el padrón de directores responsables actualizado y vigente que lo acredite como tal. En caso de no ser el propietario, la solicitud deberá ser acompañada de carta poder simple o notariado acompañado con la identificación oficial del propietario, el apoderado y dos testigos.
2. Se acompañará a la solicitud, la comunicación escrita o dictamen del director responsable de obra donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica.

3. Bitácora(s) utilizada(s) en la Obra firmada(s) por el Director Responsable de Obra;
4. Copia de licencia de edificación vigente (con su original para el cotejo).
5. En su caso, visto bueno del Departamento adscrito a la Dirección de Planeación encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda. (En el supuesto de encontrarse dentro de los polígonos de protección al patrimonio, deberá de presentar el dictamen de habitabilidad del departamento adscrito a la Dirección de Planeación).
6. Además de los requisitos establecidos, deberán cumplir con lo que dispongan las observaciones contenidas en la Licencia de Edificación, en caso de existir tales.
7. En el caso de existir convenio de pago en parcialidades, se deberá presentar el último recibo de pago totalmente cubierto.

**b) Para Uso Diferente al Habitacional Unifamiliar o Plurifamiliar, además de lo anterior:**

1. Constancia de cumplimiento técnico y administrativo del Órgano Operador de Agua Potable y Alcantarillado.

**Artículo 147.** Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo 145 del presente ordenamiento, sin que la Dirección resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación:

- I. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de cinco días hábiles; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dirección, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas a que haya lugar; y
- II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 145 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dirección no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la negativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 148.** Recibida la manifestación de terminación de obra conjuntamente con los documentos solicitados para obtener el certificado de habitabilidad, la Dirección realizará la verificación correspondiente para constatar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de edificación respectiva, comparando lo ejecutado con los planos de proyecto ejecutivo y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia de edificación. En caso procedente, se otorgará el certificado de habitabilidad, previo pago de los derechos correspondientes, constituyéndose desde este momento el propietario como responsable de la operación y mantenimiento de la edificación a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

**Artículo 149.** Para que una edificación, de uso habitacional, se pueda considerar habitable deberá reunir como mínimo lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua y drenaje, energía eléctrica.
- b) Contar con una unidad sanitaria completa y utilizable.
- c) Contar con condiciones de higiene y seguridad, con puertas y ventanas exteriores, protecciones y barandales siempre que el proyecto lo contemple.
- d) Contar con piso de composición diferente a tierra.
- e) Deberá de cumplir con el porcentaje de área jardinada que se estipule en la licencia dentro de la restricción frontal.
- f) Contar con una unidad de limpieza e higiene, pudiendo ser lavadero o tarja.

En el caso de habitabilidades parciales deberá presentar además de los requisitos generales para el otorgamiento de la habitabilidad, escrito de petición donde indique las unidades privativas o locales comerciales que requieran la habitabilidad; así como también deberá de presentar las copias correspondientes de la bitácora.

En las parcialidades subsecuentes deberán de presentar la copia de la habitabilidad parcial que le antecede.

**Artículo 150.** No se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

**Artículo 151.** Toda construcción nueva, ampliación o remodelaciones que requiera licencia, deberán tramitar su certificado de habitabilidad dentro de la vigencia de la licencia, y se contemplará un periodo de treinta días naturales siguientes a la terminación lo que ocurra primero, bajo la más estricta responsabilidad del director responsable de obra. De no ser así, ésta deberá refrendarse hasta el tiempo que tramite su habitabilidad y cubrirá los costos de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente en el Municipio. Queda fuera de este apartado, el hecho que se hayan realizado extensiones al periodo natural de la vigencia de la licencia.

**Artículo 152.** Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la Dirección General, previa supervisión, autorizará la ocupación y uso de la misma y relevará al director responsable en la ejecución de la obra, de responsabilidad por modificaciones o adiciones que hagan posteriormente sin su intervención, lo que se realizará en los términos y plazos dispuestos por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 153.** Solo se podrá tramitar habitabilidad parcial cuando la licencia respectiva contemple la construcción en unidades privativas, respecto de las cuales haya concluido totalmente la obra y reúnan los requisitos previstos en el artículo 149 del presente reglamento.

Dicha autorización solo permitirá la ocupación y utilización de la unidad respectiva.

**Artículo 154.** Cuando el proyecto ejecutivo contemple área jardinada en frentes a vialidades públicas, y soliciten la habitabilidad parcial, deberá de cumplir con la totalidad de dicha área autorizada, el resto de las mismas se podrán entregar proporcionalmente conforme sean autorizadas las parcialidades de la habitabilidad hasta alcanzar la totalidad del proyecto autorizado.

**Artículo 155.** En el caso de la habitabilidad parcial no se dará por concluida la vigencia de la licencia de edificación, por lo tanto continuará transcurriendo el tiempo de la vigencia de la licencia para poder terminar el resto de la obra a menos que expresamente se solicite la suspensión de la misma.

## **CAPÍTULO X DE LA LICENCIA DE RESTAURACIÓN**

**Artículo 156.** Los inmuebles o sitios con valor histórico o artístico, monumentos, edificios religiosos, militares e institucionales, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico deberán tramitar licencias de restauración y/o conservación a efectos de intervenirlos.

Será condición indispensable para otorgar una licencia de restauración y/o conservación, el contar con Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos en los términos del código urbano en el cual se fijarán los requisitos, parámetros y las restricciones que las restauraciones de inmuebles deben respetar, además de contar con permiso del INAH, INBA o la Secretaria de Cultura del Estado de Jalisco, según corresponda de conformidad con su competencia específica.

Con el fin de agilizar el procedimiento de licencias de restauración o conservación de inmuebles o sitios con valor histórico o artístico las obras de restauración, el procedimiento se divide en dos etapas; la autorización del proyecto ejecutivo y la autorización del inicio de la restauración del inmueble.

Para la autorización del proyecto ejecutivo de obras de restauración el director responsable del proyecto de restauración o el propietario y/o su representante legal, deberá integrar el expediente respectivo con los siguientes documentos:

### **a) Documentos legales**

**I.** Escrituras del predio inscritas en el registro público de la propiedad en caso de ser propiedad privada o copia de la cedula del INDAABIN en caso de ser inmueble público;

**II.** Copia del pago de recibo predial actualizado o declaratoria oficial donde se omite su pago;

**III.** Copia del pago actualizado del organismo operador del agua y alcantarillado;

**IV.** Copia de la identificación oficial del propietario y en el caso de ser persona moral, acta constitutiva con poder notarial del representante legal con identificación oficial;

**V.** Dictamen técnico justificativo elaborado por el Director Responsable del Proyecto de restauración;

**VI.** Permiso del INHA en el caso de inmuebles con valor histórico anteriores al año 1900;

**VII.** En su caso visto bueno de la Secretaria de Cultura en inmuebles catalogados con valor artístico o construidos posteriores a 1900; y

**VIII.** En su caso Dictamen estructural del inmueble elaborado y firmado por el corresponsable estructural.

### **b) Documentos Técnicos**

**I.** Plano de localización del inmueble o sitio con referencia a las esquinas, anchos de calles y su ubicación en el contexto urbano incluyendo:

**a)** Las vialidades municipales circundantes y accesos al inmueble o sitio.

**b)** Áreas de estacionamiento en su caso.

**c)** Elementos relevantes de la integración urbana del proyecto.

**II.** Levantamiento detallado del estado actual del inmueble o sitio que incluya, plantas, secciones, elevaciones y plantas del conjunto y/o azoteas;

**III.** Planos de liberaciones de todos y cada uno de los niveles que incluyan:  
Plantas

Secciones, fachadas, y azoteas;

**IV.** En su caso proyecto de reforzamiento de la cimentación y/o estructura del Inmueble, elaborado y firmado por el corresponsable estructural y el Director responsable del proyecto de restauración;

**V.** Planos de Instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas NOM-01-SEDE-2005 y la NOM-007 ENER, que deberá incluir:

**a)** Plano de iluminación y contactos.

**b)** Cuadro de circuitos y cargas, diagrama unifilar con simbología.

**c)** Diámetros de tuberías y calibres de los cables.

**d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**VI.** Planos de instalaciones hidráulicas de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberán incluir:

**a)** Plano de redes de distribución con diámetros de tubería y detalles.

**b)** Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles.

**c)** Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.

**d)** Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**VII.** Planos de instalaciones sanitarias de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberá incluir:

- a) Plano de redes de desalojo y desecho con diámetros de tubería y detalles.
- b) Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles.
- c) Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.
- d) Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**VIII.** Planos de instalaciones pluviales en su caso de acuerdo a la normas de la CNA, CEA y en su caso normas complementarias del organismo operador local, que deberá incluir:

- a) Plano de redes de desalojo con diámetros de tubería y detalles.
- b) Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas.
- c) Plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso.
- d) Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**IX.** Memoria de cálculo y especificaciones de:

- a) Las cimentaciones y estructura.
- b) Las Instalaciones eléctricas.
- c) Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluvial.
- d) Las Instalaciones especiales.

**X.** Planos y especificaciones de obras complementarias de urbanización en caso que requieran obras de urbanización y/o Infraestructura para su acceso o funcionamiento;

**XI.** Disco compacto con la información gráfica en formato DWG; y

**XII.** Los demás que estime necesarios el director responsable de proyecto para la correcta ejecución del mismo, de acuerdo a su naturaleza, impacto, alcances, características y demás especificaciones particulares según la obra a realizar.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DE LAS COMISIONES, COLEGIOS DE PROFESIONISTAS, EMPRESAS E INSTITUCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

### **DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DIRECTORES RESPONSABLES**

**Artículo 157.** La Comisión Municipal de Directores Responsables es el órgano colegiado responsable de acreditar el registro de Directores Responsables y Corresponsables en sus diferentes especialidades, vigilar el desarrollo profesional de los mismos, normar todo lo conducente en

cuanto a su desempeño y en su caso emitir las sanciones respectivas, de conformidad al procedimiento regulado por el presente ordenamiento.

**Artículo 158.** La Comisión se integra de la siguiente manera:

- I. El Director General de Obras Públicas, quien presidirá la comisión;
- II. El Subdirector de Obras Públicas, quien fungirá como Secretario Técnico;
- III. El Director General de Inspección de Reglamentos;
- IV. El Director General de Ecología; y
- V. Un representante de los cinco Colegios de Profesionistas con mayor número de afiliados directores responsables en el Municipio, que tengan registro vigente ante la Dirección de Profesiones del Estado y registro por parte de la Dirección General.

**Artículo 159.** Cada integrante de la comisión designará un suplente que lo sustituirá en sus faltas temporales. Las decisiones que se tomen en la comisión serán por mayoría de votos, contando el Presidente con voto de calidad.

**Artículo 160.** Para efecto de que exista quórum legal deberán estar presentes cuando menos la mitad de los integrantes, estando presentes el Presidente y el Secretario Técnico de la comisión y sus respectivos suplentes.

**Artículo 161.** Todos los integrantes de la Comisión Municipal de Directores Responsables, representantes de los Colegios de Profesionistas, deberán tener registro vigente de Director Responsable, ante la Dirección General.

**Artículo 162.** La Comisión de Directores Responsables tiene las siguientes atribuciones:

- I. Supervisar que los Directores Responsables o Corresponsables en sus diferentes especialidades cumplan con el presente Reglamento;
- II. Coadyuvar con la Dirección General, en el registro de los Directores Responsables, propiciando que los profesionistas aspirantes cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento;
- III. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables y Corresponsables cuando le sea solicitada por autoridades de la Administración o de cualquier otra del fuero local, Estatal o federal;
- IV. Vigilar la actuación de los Directores Responsables en cualquiera de sus especialidades, los de oficio y/o los Corresponsables, conforme a las disposiciones normativas aplicables, para lo cual podrá realizar visitas a las obras;
- V. Constituirse en Comisión Dictaminadora de las sanciones que señaladas en el presente ordenamiento;
- VI. Designar a los directores responsables de obra y/o proyecto de oficio de acuerdo a su especialidad; y
- VII. Las demás que se establezcan en los ordenamientos normativos aplicables.

**Artículo 163.** Para el cumplimiento de las atribuciones a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, la Comisión de Directores Responsables podrá contar con Comités Técnicos auxiliares, integrados por profesionales de reconocida experiencia y capacidad técnica y/o peritos en supervisión municipal, los cuales serán propuestos por los colegios de profesionistas integrantes de la comisión y ratificados por la misma. Dichos Comités Técnicos auxiliares quedarán integrados de la siguiente forma:

- I. Un Comité Técnico de Directores Responsables de Obras edificación, integrado por dos especialistas en construcción, dos en cimentaciones y estructuras, y uno en seguridad e higiene;
- II. Un Comité Técnico de Directores Responsables de Obras de restauración, integrado por dos especialistas en Restauración de bienes inmuebles, uno en bienes muebles en su caso, y uno en seguridad e higiene;
- III. Un Comité Técnico de Directores Responsables de Obras Urbanización, integrado por dos especialistas en construcción de urbanizaciones, dos en movimiento de tierras, uno de infraestructura y uno en seguridad e higiene;
- IV. Un Comité Técnico de Directores Responsables de Obras Infraestructura, integrado por dos especialistas en construcción de Infraestructura y uno en seguridad e higiene; y
- V. Un Comité Técnico de Corresponsables, uno por cada una de las siguientes disciplinas: seguridad estructural, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas de alta y baja tensión, uno en seguridad e higiene y en su caso uno por cada instalación especial.

**Artículo 164.** Los Comités Técnicos podrán evaluar la actuación profesional del Director Responsable de Obra y/o Corresponsables debiendo emitir el dictamen correspondiente y enviarlo a la Comisión, siendo dicho Dictamen necesario para la integración del procedimiento instaurado para sancionar a los profesionistas que incurran en los supuestos normativos regulados en el presente reglamento.

**Artículo 165.** Los miembros de los Comités técnicos auxiliares durarán en sus funciones dos años y no podrán formar parte de la Comisión Municipal de Directores Responsables. De la misma forma los representantes de los Colegios de Profesionistas, integrantes de la Comisión Municipal de Directores Responsables durarán hasta dos años en su encomienda y no podrán ser miembros de algún Comité Técnico Auxiliar.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONISTAS**

**Artículo 166.** Únicamente los Colegios de profesionistas de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Arquitectos o Licenciados en Urbanismo y Medio Ambiente, debidamente avalados por la Dirección de Profesiones del Estado, están facultados para certificar, avalar, dar responsivas y/o

acreditar a directores responsables, de acuerdo a su materia de competencia, ante la Dirección General.

**Artículo 167.** En el caso de los Directores Corresponsables, serán avalados por el Colegio de Profesionistas al que pertenezcan de acuerdo a su especialización, y serán ratificados por la Comisión Municipal de Directores Responsables.

**Artículo 168.** No podrá ningún Colegio de Profesionistas certificar, avalar, dar responsivas o acreditar dentro de su membresía a directores responsables de otra profesión diferente a la especialidad de su colegio, ni la autoridad municipal lo autorizará, debiendo solo aceptar la rama profesional a la que corresponda y las especialidades derivadas de la misma.

**Artículo 169.** Para que un colegio de profesionistas de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Arquitectos o Licenciados en Urbanismo y Medio Ambiente certifiquen, avalen, den responsivas, o acrediten a profesionistas como directores responsables deben tramitar su registro ante la Dirección General presentando los siguientes requisitos:

- I. Solicitud debidamente presentada ante la dependencia;
- II. Acta constitutiva como Colegio de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Arquitectos o Licenciados en Urbanismo y Medio Ambiente, que le reconozca su carácter como asociación civil, ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio;
- III. Acreditar la personalidad jurídica de los representantes legales del Colegio, a través del acta constitutiva o de acta de asamblea protocolizada ante Notario Público;
- IV. Tener registro vigente ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco, el cual lo acreditara con una constancia expedida por la misma;
- V. Presentar constancia expedida por la Secretaria de Hacienda, que acredite estar al corriente de sus obligaciones fiscales y la licencia municipal de giro vigente a nombre del Colegio;
- VI. Tener domicilio legal en el Estado de Jalisco y presentar comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a sesenta días a la presentación de la solicitud;
- VII. Contar con instalaciones adecuadas, equipo, personal y la infraestructura necesaria para su funcionamiento; y
- VIII. Presentar programa anualizado de actualización profesional para los directores responsables agremiados.

**Artículo 170.** Una vez que el colegio de profesionistas cumplió con los requisitos estipulados en el artículo anterior la Dirección General analizará la documentación presentada y en un plazo no mayor a treinta días emitirá su constancia y registro del Colegio.

**Artículo 171.** Los Colegios de Profesionistas deberán coadyuvar con la Dirección General, en el registro de los Directores Responsables, propiciando que los profesionistas cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, teniendo la supervisión constante de la Comisión Municipal de Directores Responsables.

**Artículo 172.** Los Colegios actualizarán su registro una vez al año, para tramitar su actualización deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de refrendo de registro;
- II. Constancia de registro vigente emitido por la Dirección de profesiones del Estado de Jalisco con una antigüedad no mayor a 30 días;
- III. Comprobante de domicilio actualizado;
- IV. En el caso de cambio de domicilio presentar:

- a) Manifestación de cambio de domicilio.
- b) Cambio de domicilio fiscal.
- c) Nueva licencia de giro municipal.

V. Manifestación por escrito de contar con instalaciones adecuadas para su funcionamiento las cuales quedaran sujetas a verificación;

VI. Manifestación expresa por parte de cada Colegio de Profesionistas, de los miembros de la Mesa Directiva, autorizados y facultados, a través de Acta Constitutiva, Acta de Asamblea o Acta de Consejo Directivo, debidamente protocolizadas, para avalar, dar responsiva y/o acreditar la designación de Directores Responsables y Representantes ante las diferentes Comisiones Municipales y Comités Técnicos Auxiliares;

VII. En su caso, aviso de cambio de representante legal, o responsables de suscribir responsivas y/o acreditar directores responsables o representantes ante las diferentes comisiones, consejos u organismos;

VIII. Constancia de haber cumplido con cursos de actualización a los agremiados en el último año, de acuerdo a su programa anualizado y que dichos cursos hayan sido avalados por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco; y

IX. Listado de Directores responsables que tomaron cursos de actualización profesional durante el último año y cumplieron con su servicio social profesional.

**Artículo 173.** El Colegio de profesionistas que no actualice su registro como lo estipula el artículo anterior no podrá ejercer su derecho a certificar, avalar, dar responsivas y/o acreditar a directores responsables ante la autoridad y quedará suspendido de sus derechos en tanto no regularice su situación. De la misma forma, no podrá participar en la Comisión Municipal de Directores Responsables y ninguno de sus agremiados podrá ser parte de las Comisiones Técnicas Auxiliares.

**Artículo 174.** Si antes del periodo de refrendo el colegio de profesionistas tuviera cambios de mesa directiva, representantes legales, así como representantes ante las diferentes comisiones, consejos u organismos, el colegio deberá notificarlo de inmediato a la autoridad para que a su vez

haga lo mismo ante las diferentes instancias y de inmediato surtan efecto los cambios.

**Artículo 175.** En el caso que un Colegio de Profesionistas no actualice su registro durante dos periodos consecutivos, éste perderá su registro ante la Dirección General y deberá tramitar uno nuevo de acuerdo a lo estipulado en el presente Capítulo.

## **CAPÍTULO III**

### **DE LAS EMPRESAS, INSTITUCIONES Y ORGANISMOS**

**Artículo 176.** Toda empresa proyectista, constructora, desarrolladora inmobiliaria, contratista o institución u organismo que realice o que tenga por objeto la elaboración de proyectos, construcción, y/o supervisión de obras o parte de las mismas, de edificación, restauración, urbanización e infraestructura en cualquiera de sus géneros, deberá contar con un director responsable o varios con especialidades en el área del objetivo social de la empresa o del proyecto u obra a desarrollar.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE PROYECTO U OBRAS**

**Artículo 177.** La elaboración de planes y programas de desarrollo urbano, proyectos de urbanización, edificación, infraestructura y restauración, ejecución y supervisión de obras requerirá de la participación de los directores responsables, en los términos de este Título.

**Artículo 178.** Los directores responsables de proyecto u obras, tendrán la función de técnicos responsables de los proyectos u obras ante los particulares y la autoridad municipal, actuando siempre a petición expresa de los interesados.

**Artículo 179.** Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad los directores responsables, se clasifican según su desempeño y especialidad, de la siguiente manera:

- I. En Planeación Urbana;
- II. En Proyecto; y
- III. En Obra.

**Artículo 180.** Los directores responsables en planeación urbana son los profesionistas que apoyan a las autoridades en las tareas de la planeación del desarrollo urbano, con título, cédula profesional de arquitecto licenciados en urbanística y medio ambiente o equivalente, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco con especialidad en la materia y legalmente establecidos, responsabilizándose de cumplir con lo establecido en el Código Urbano, el presente reglamento, así como con los diferentes niveles de planeación y demás leyes y reglamentos aplicables.

**Artículo 181.** Los directores responsables en planeación urbana serán los responsables de la elaboración de:

- A.** Los programas de desarrollo Urbano Estatal, municipal y/o Desarrollo Metropolitano.
- B.** Los planes de referencia; Regionales de integración urbana, Ordenamiento Ecológico Regional del Estado y Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- C.** Los planes Básicos; de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Parciales de Desarrollo Urbano.
- D.** Los Planes de desarrollo Regional y Ordenamiento Territorial.
- E.** Planes Parciales de conservación de Centros Históricos.
- F.** Actualización de programas de desarrollo urbano.
- G.** Actualización de planes de centros de población y Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio.
- H.** Esquemas de integración Urbana.
- I.** Estudios Urbanos diversos o complementarios como; impactos ambientales, impactos urbano ambiental, impactos urbano varios, movilidad urbana, entre otros.

**Artículo 182.** Los directores responsables en proyecto son los profesionistas autores de los proyectos y expertos en la elaboración de los proyectos ejecutivos, que se encuentran legalmente establecidos, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

- a)** De Edificación.
- b)** De Restauración.
- c)** De Urbanización.
- d)** De Infraestructura.

**Artículo 183.** Los directores responsables en proyecto de edificación: Son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación con título, cédula profesional de arquitecto o ingeniero-arquitecto, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia acreditable avalada por el colegio de profesionistas al que pertenezca, y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, este reglamento de construcción y demás leyes y reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

En el supuesto caso que un ingeniero civil pretenda desempeñar la función de director responsable en proyecto de edificación, este deberá acreditar los conocimientos y experiencia en el proyecto ante la Comisión Municipal de Directores Responsables siempre y cuando se cuente con la opinión favorable del colegio de ingenieros civiles al que pertenezcan.

**Artículo 184.** Los directores responsables en proyecto de edificación serán los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de los diferentes géneros de edificación como lo son de; Salud, Comercial, Oficinas, Educación, Habitacional, Comunicaciones, Servicios, Gobierno, Industrial, Turismo, Culto, Cultura, Recreación, Deporte, Transporte y demás géneros o proyectos similares.

**Artículo 185.** Los directores responsables en proyecto de restauración: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de restauración de edificios y/o conservación de Monumentos, sitios históricos y artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e instituciones, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico, con título, cédula profesional de arquitecto, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios, el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás leyes y disposiciones aplicables.

**Artículo 186.** Para el caso del patrimonio histórico cultural, artístico y/o fisonómico a que se refiere el artículo anterior podrán ser directores responsables de proyectos de restauración del patrimonio histórico cultural, artístico y/o fisonómico también los restauradores de bienes muebles por destino que cuenten con cédula profesional como tal expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad en la materia, sujetándose a los requisitos generales de los directores responsables.

**Artículo 187.** Los directores responsables en proyecto de urbanización: Son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra urbana, con título, cédula profesional de arquitecto o ingeniero-arquitecto, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, este reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

En el supuesto caso que un ingeniero civil pretenda desempeñar la función de director responsable en proyecto de urbanización, este deberá acreditar los conocimientos y experiencia en el proyecto ante la Comisión Municipal de

Directores Responsables siempre y cuando se cuente con la opinión favorable del colegio de ingenieros civiles al que pertenezcan.

**Artículo 188.** En el supuesto caso que un arquitecto pretenda desempeñar la función de director responsable en proyecto de infraestructura, este deberá acreditar los conocimientos y experiencia en el proyecto ante la Comisión Municipal de Directores Responsables siempre y cuando se cuente con la opinión favorable del colegio de arquitectos al que pertenezcan.

**Artículo 189.** Los directores responsables en obra: Son los profesionistas responsables de la ejecución, control y manejo de la construcción de cualquier género de obra, que se encuentran legalmente establecidos, responsabilizándose de la ejecución de las obras que le sean encomendadas, cuidando y dirigiendo bajo su responsabilidad que se realicen con estricto apego a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal en la licencia respectiva, a las leyes y reglamentos que correspondan, a autorizaciones para el inicio, durante el proceso y la terminación de la misma, de las normas de seguridad, del sistema constructivo, de la calidad de los materiales, de la afectación a terceros y de todo cuanto se requiera hasta el finiquito de la obra, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

- a) De Edificación
- b) De Restauración
- c) De Urbanización
- d) De Infraestructura

**Artículo 190.** Los directores responsables en obras de edificación: Son los responsables de cualquier género de obra de edificación, con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad y experiencia en la materia así como en el control y construcción de los siguientes géneros de obra de edificación; salud, comercial, servicios, comunicaciones, transporte, cultura, deporte, educación, gobierno, habitacional, industrial, recreación, culto, turismo y demás géneros u obras similares.

**Artículo 191.** Los directores responsables en obras de restauración: Son los responsables de cualquier género de obra de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, con título de arquitecto, expedido por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad en la materia de restauración y conservación de bienes inmuebles de sitios históricos y artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e institucionales, construcciones civiles, y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico y obras similares.

**Artículo 192.** Para el caso del patrimonio histórico cultural y/o artístico a que se refiere el artículo anterior podrán ser directores responsables de obras de restauración de sitios históricos, artísticos, y/o monumentos también los restauradores de bienes muebles que cuenten con cédula profesional como tal expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad en la materia, sujetándose a los requisitos generales de los directores responsables.

**Artículo 193.** Los directores responsables en obras de urbanización: Son los responsables de cualquier género de obra urbana, con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad y experiencia en la materia así como en el control y construcción de desarrollos urbanos, habitacionales e industriales, complejos turísticos y servicios, espacios públicos, regeneración e imagen urbana, integración urbana, mobiliario urbano y demás proyectos similares.

**Artículo 194.** Los directores responsables en obras de infraestructura: Son los responsables de cualquier género de obra de infraestructura, con título, cédula profesional de ingeniero civil o ingeniero-arquitecto, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad y experiencia en la materia así como en el control y construcción de puentes, pasos a desnivel, túneles, vías de comunicación y terrestres, presas, bordos, líneas de electrificación, instalaciones para energía alternativas, agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, plantas de tratamiento, refinerías y plataformas, gasoductos, oleoductos, muelles, esclusas, rompeolas, vías de ferrocarril y metro, pistas de aeropuertos, redes de telecomunicaciones y demás proyectos similares.

**Artículo 195.** Para efectos de este reglamento se considera profesión equivalente al profesionista que dentro de su currículum o plan de estudios universitario haya cursado cuando menos el noventa por ciento de las materias a la profesión estipulada y/o referenciada, pero que se nombre diferente en su título o que contenga una variable de la profesión referenciada en su título siempre y cuando plan de estudios o currículum sea el mismo. Además se deberá contar con el aval de la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco para la determinación de la equivalencia, siendo de la misma manera para las especialidades.

**Artículo 196.** Adicionalmente los directores responsables podrán auxiliarse de los corresponsables de obra que son los profesionistas que tiene conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Proyecto u Obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad, deberá contar con su título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto,

ingeniero-arquitecto, profesiones equivalente o profesiones de acuerdo a la materia de corresponsabilidad, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad y experiencia en la materia.

**Artículo 197.** La clasificación de los directores responsables no es limitativa, los profesionistas tienen la posibilidad de tener diversas, siempre y cuando reúnan los requisitos necesarios para desempeñar su actividad en diferentes especialidades, las cuales serán certificadas por el Colegio de Profesionistas al que pertenezcan y ratificadas por la autoridad Municipal.

**Artículo 198.** Los directores responsables y los corresponsables de proyecto u obras son los responsables solidarios junto con los propietarios o poseedores de predios de que en las obras y especialidades en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código Urbano, este reglamento y demás leyes y reglamentos, así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal aplicables.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL REGISTRO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES**

**Artículo 199.** Para el ejercicio de las funciones, los directores responsables y corresponsables deberán tramitar y obtener su registro ante la Dirección General.

**Artículo 200.** El Registro de los directores responsables y corresponsables será por una sola vez, debiendo actualizar su vigencia una vez al año durante el mes de enero ante la autoridad municipal, acreditando la capacitación y actualización profesional correspondiente y cubrir los requisitos establecidos para esos fines en el presente reglamento.

En caso de que los directores responsables no refrenden en el mes establecido, podrán solicitar de manera extemporánea su actualización a la Dirección, cumpliendo los requisitos contenidos en el párrafo anterior y cubriendo el importe que determine la ley de ingresos vigente.

**Artículo 201.** Corresponde a la Dirección General, por conducto de la Dirección Jurídica, acreditar el registro de Directores Responsables y Corresponsables en sus diferentes especialidades, vigilar el desarrollo profesional de los mismos, normar todo lo conducente en cuanto a su desempeño y, en su caso, emitir las sanciones respectivas, de conformidad al procedimiento regulado por el presente ordenamiento. Para el cumplimiento de sus facultades se auxiliará de la Dirección General de Inspección de Reglamentos a fin de que ésta remita copias certificadas de los apercibimientos e infracciones que imponga, en las cuales deberá

constar el nombre de los Directores responsables y corresponsables de obra.

**Artículo 202.** La dependencia responsable del registro de los directores responsables exhibirá de forma pública y por medios informáticos, electrónicos o telemáticos especialmente el internet durante todo el año la lista actualizada de los Directores Responsables de Proyectos u Obras, y Corresponsables vigentes, conteniendo; nombre, profesión, especialidad, número de registro, colegio de profesionistas al que pertenece, domicilio legal, teléfonos de oficina y correo electrónico en su caso, la cual se actualizará en el mes de marzo de cada año y se publicará en la Gaceta Municipal.

**Artículo 203.** La Dirección General deberá informar mensualmente de forma detallada a cada uno los miembros de la Comisión Municipal de Directores Responsables del registro y las autorizaciones emitidas a cada director responsable de acuerdo a su especialidad.

### **CAPÍTULO III**

## **DE LOS REQUISITOS PARA LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE PROYECTO U OBRAS**

**Artículo 204.** Los Directores responsables de proyectos u obras y corresponsables deberán cumplir con requisitos mínimos para tramitar y obtener su registro ante la autoridad municipal y en su caso refrendar su registro.

**Artículo 205.** Los requisitos para tramitar y obtener el registro ante la autoridad municipal de directores responsables en planeación urbana o directores responsables de proyectos u obras son los siguientes:

- I. Tener título profesional a nivel licenciatura;
- II. Cédula profesional emitida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco;
- III. Comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a 60 días, y;
- IV. Currículum Vitae actualizado con documentos probatorios.

**Artículo 206.** Todo director responsable con registro vigente, contará con una credencial expedida por la Dirección General que lo acredite como tal, y deberá presentarla para todos los trámites que realice ante la misma Dirección, la renovación de la credencial será de forma automática con la actualización anual prevista en este reglamento.

**Artículo 207.** Los directores responsables en planeación urbana o los directores responsables de proyectos de edificación o urbanización y/o restauración además de cumplir con los requisitos establecidos en el

artículo 205, deberán acreditar tener la experiencia en planeación urbana, proyectos ejecutivos de edificación, urbanización o restauración, según sea el caso.

**Artículo 208.** Los directores responsables de proyectos de infraestructura además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 205 deberán acreditar tener experiencia en proyectos ejecutivos de infraestructura.

**Artículo 209.** Los directores responsables en obras de edificación o urbanización además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 205, así como acreditar tener experiencia en obras de edificación o urbanización según sea el caso.

**Artículo 210.** Los directores responsables en obras de restauración además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 205 deberán acreditar tener la especialidad y experiencia en obras restauración acreditables.

**Artículo 211.** Los directores responsables en obras de Infraestructura además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 205 deberán cumplir con los siguientes requisitos particulares:

- I. Acreditar tener la especialidad en obras de infraestructura;
- II. Manifiestar su conformidad en otorgar una fianza a favor del ayuntamiento equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras cuya solicitud de licencia pretenda realizar. Fianza ésta que tendrá por objeto garantizar las responsabilidades por las violaciones al presente reglamento; y
- III. En caso de que el solicitante sea miembro activo de algún colegio de profesionistas, de ingenieros civiles o profesión equivalente, y el colegio cuenta con registro vigente ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco y la autoridad municipal, se le relevará de la obligación a que se refiere la fracción II, debiendo el interesado acreditar su membresía.

**Artículo 212.** El Registro de los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras, será vitalicio, debiendo actualizar su vigencia una vez al año durante el mes de enero. Para tramitar su actualización deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de actualización especificando los datos generales del Director Responsable y la especialidad que refrenda;
- II. Acreditar en el último año anterior al refrendo cuando menos 50 horas de actualización profesional de acuerdo a su especialidad;
- III. Comprobante de domicilio actualizado, y en su caso presentar el cambio de domicilio fiscal y su nueva licencia municipal;
- IV. En caso de que el Director Responsable sea miembro activo de algún colegio de profesionistas de ingenieros civiles, arquitectos o profesión equivalente, que el colegio este legalmente establecido y cuente con registro vigente ante la Dirección

General de Profesiones del Estado de Jalisco, se deberá acreditar esta membresía actualizada a la fecha de la solicitud;

V. En el caso que el director responsable sea empleado de una empresa, institución u organismo además de lo anterior deberá presentar contrato laboral y los pagos hechos por la empresa durante los últimos 120 días anteriores a su refrendo de las prestaciones de ley del trabajador; y

VI. Relación de Obras en proceso y avance de las mismas.

**Artículo 213.** Ningún Colegio de Profesionistas podrá certificar, avalar, dar responsivas o acreditar dentro de su membresía a directores responsables de otra profesión diferente al objeto y nombre de su colegio, ni la autoridad municipal lo aceptara, solo aceptara de la rama profesional a la que corresponda y las especialidades derivadas de la misma.

## **CAPÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES**

**Artículo 214.** Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras deberán avisar a la autoridad municipal cualquier cambio de su domicilio dentro de los 30 días siguientes de haberlo efectuado, así como presentar el cambio de domicilio fiscal y su nueva licencia municipal.

**Artículo 215.** Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras, tendrán la obligación de actualizarse en el colegio correspondiente. Los colegios avalaran la actualización profesional y capacidad como directores responsables.

**Artículo 216.** Es obligación de los Directores Responsables de la planeación urbana de Proyectos u Obras conocer lo establecido en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; de los ordenamientos urbanos vigentes, de los reglamentos municipales en la materia y demás leyes y reglamentos aplicables a la planeación, a los proyectos y la construcción referente a la edificación, urbanización, restauración y/o infraestructuras según el ámbito de su competencia.

**Artículo 217.** La responsabilidad profesional de los Directores Responsables no es transferible, es decir, el Director Responsable del proyecto no transfiere su responsabilidad a quién lo apruebe, ni el Director Responsable de la obra que dirige la ejecución de una obra transfiere su responsabilidad al perito en supervisión municipal. Todos los Directores Responsables, corresponsables y/o director responsable que participen en una obra son corresponsables de la misma, responsabilizándose de sus acciones en el ámbito específico de sus funciones.

**Artículo 218.** Cuando exista incompatibilidad de funciones no se autorizará el registro como Director Responsable a quienes ejerzan la función pública, siempre que su realización implique menoscabo de la función de Dirección que pretenda desempeñar, de hacerlo, será sujeto a las sanciones correspondientes además de las establecidas en la Ley para Servidores Públicos y la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE PROYECTOS**

**Artículo 219.** Es obligación de los Directores Responsables de Proyectos que el proyecto ejecutivo realizado por él, debe cumplir con los programas y Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio aplicables a su área de ubicación, los lineamientos marcados en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos así como, con lo establecido en el Código Urbano, este reglamento de construcción y demás leyes y reglamentos aplicables al proyecto.

**Artículo 220.** Los Directores Responsables de Proyectos como autores del proyecto deberán marcar en todos los documentos y planos del proyecto ejecutivo su registro, nombre, y firma autógrafa, así mismo lo deberán hacer los corresponsables en caso que los hubiere.

**Artículo 221.** Es responsabilidad de los Directores Responsables de proyectos realizar los proyectos ejecutivos con el siguiente contenido como mínimo; Levantamiento topográfico y el estudio de mecánica de suelos cuando apliquen de conformidad con el artículo 126 del presente reglamento, los Estudios técnicos específicos de acuerdo al género y tipo de la obra, los Proyectos y planos arquitectónicos, los proyectos, cálculos diseños y planos por especialidades, los cálculos, memorias y las especificaciones técnicas relativas al proyecto. Todos los proyectos, planos y gráficos deberán estar a escala en múltiplos del sistema métrico decimal.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRAS**

**Artículo 222.** Los directores responsables de obra son los constructores de la obra y están obligados a realizar el control y la construcción de la obra de acuerdo a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal.

**Artículo 223.** El director responsable de obra no podrá modificar el proyecto ejecutivo autorizado sin la autorización expresa del director responsable del proyecto y de la autoridad municipal, de no hacerlo así responderá por adiciones o modificaciones a las obras y se hará acreedor a las sanciones respectivas.

**Artículo 224.** Los directores responsable de obra, están obligados a verificar y supervisar la correcta ejecución de la obra y asegurarse de contar con las autorizaciones para el inicio, durante el proceso y la terminación de la misma, de las normas de seguridad, del sistema constructivo, de la calidad de los materiales empleados, de la afectación a terceros y de todo cuanto se requiera hasta el finiquito de la obra.

**Artículo 225.** La función de la gestión de autorizaciones del director responsable de obra terminará y por consecuencia el finiquito de obra se realizará a la presentación de la habitabilidad de la obra, o la suspensión o terminación en aquellos casos que no se requiera la habitabilidad.

**Artículo 226.** Los directores responsables de obras, están obligados a:

- I. Que el sistema constructivo y la calidad de los materiales utilizados en la construcción se ajusten a la resistencia, calidad y características de los materiales sean las que se señalen en el proyecto ejecutivo, las especificaciones autorizadas, y satisfagan las normas municipales y las Normas Oficiales Mexicanas;
- II. Vigilar que se cumpla con las propiedades mecánicas de los materiales, tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos, nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra;
- III. Realizar las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes y/o las normas internacionales;
- IV. Cuando se requiera utilizar algún material nuevo del cual no existan normas, Normas Oficiales Mexicanas, debe solicitar la aprobación previa del Director Responsable en proyecto y de la dependencia municipal, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material;
- V. Vigilar y tomar las medidas necesarias para cumplir con las normas en materia de seguridad e higiene en el trabajo, de capacitación y adiestramiento aplicables a la industria de la construcción. Tanto en la obra, como en su personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;
- VI. Tomar las medidas necesarias en cuanto a protección, señalización, obras de desvío y adecuaciones que se requieran en la vía pública con motivo de la construcción de la obra;
- VII. Responsabilizarse de las obras, modificaciones, reparaciones, ocupaciones, construcciones, instalaciones subterráneas, aéreas, construcciones provisionales o mobiliario urbano en las vías o áreas públicas colindantes con la obra durante su proceso de ejecución;

**VIII.** Colocar en las construcciones en lugar visible desde la vía pública y desde la fecha en que se inicien los trabajos, un letrero de dimensiones mínimas de 1.50 por 1.50 metros, donde aparezca su nombre, título, número de registro como director responsable de la obra, número de licencia de la obra, número oficial del predio, plazo de ejecución autorizada, y colegio de profesionistas al que pertenece, deberá incluir, en caso de existir corresponsables, el título, nombre, corresponsabilidad y número de registro de los mismos;

**IX.** Asistir a la obra cuando menos una vez por semana en función de la complejidad de la misma además deberán asentar y firmar en la bitácora de la obra las incidencias, las instrucciones que correspondan, y los avances del proceso de la obra;

**X.** Notificar a la autoridad municipal en un plazo no mayor de quince días cualquier alta, baja, sustitución de directores responsables, y/o corresponsables durante la vigencia de la obra; y

**XI.** Entregar por escrito al propietario de la obra, las recomendaciones mínimas de mantenimiento preventivo de la obra ejecutada.

**Artículo 227.** En el supuesto caso de un cambio o renuncia del director responsable de la obra durante el proceso de construcción, deberá notificar de inmediato a la Dirección General, solicitando la suspensión de la obra presentando la siguiente documentación:

**I.** Solicitud de suspensión de funciones como director responsable de obra, con exposición de motivos;

**II.** Aviso de suspensión de la obra;

**III.** Bitácora de obra; y

**IV.** Reporte detallado del estado en el que se encuentra la obra al momento de la notificación y manifestación donde asuma la plena responsabilidad de las acciones que realizó y los efectos de éstas respecto de las obras ejecutadas.

**Artículo 228.** En el supuesto caso del artículo anterior el propietario de la obra, tendrá un plazo de cinco días hábiles a partir de que le sea notificado por parte de la autoridad, para asignar un nuevo director responsable de obra, periodo durante el cual asumirá la responsabilidad plena de la misma, en el entendido de que si no se asigna durante dicho plazo al director responsable de obra sustituto, la obra se considerará suspendida.

El director responsable de obra sustituto deberá tramitar la continuación de la obra debiendo presentar ante la Dirección General una carta compromiso en la cual manifiesta que revisó el estado actual de la obra y un reporte detallado de las condiciones que se encuentra al momento de su intervención. En caso de haber existido corresponsables en la obra, será facultad del director responsable de obra sustituto, renovar la corresponsabilidad, dar de alta a nuevos corresponsables o cancelar su participación, si los hubiere.

**Artículo 229.** Cuando un director responsable de obra tuviere la necesidad de abandonar temporalmente la dirección de una obra, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección designando al director responsable de la obra que ha de sustituirlo con consentimiento expreso de este y del propietario,

previa constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio para determinar la responsabilidad en la intervención de cada uno.

**Artículo 230.** Para fines legales y del presente reglamento, las responsabilidades del director responsable de obra por la ejecución, calidad de la obra y los aspectos administrativos de la obra, terminarán a los dos años, contados a partir de la fecha de aviso de la terminación de la obra.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LOS DIRECTORES CORRESPONSABLES DE OBRA**

**Artículo 231.** Los Directores Corresponsables de obra o Corresponsables son los profesionistas que tiene conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello puede responsabilizarse junto con el director responsable de obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad.

**Artículo 232.** Los corresponsables deberán contar con su título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, ingeniero mecánico eléctrico, ingeniero mecánico, ingeniero eléctrico, ingeniero en seguridad industrial, ingeniero en sistemas, ingeniero industrial, ingeniero ambiental, ingeniero agrónomo, biólogo, geógrafo o profesiones equivalentes, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, con especialidad y experiencia en la materia.

**Artículo 233.** Los profesionistas de acuerdo a su carrera y especialización podrán obtener su registro como corresponsables en base a lo siguiente:

1. Para Mecánica de suelos: Ingeniero Civil, Arquitecto o profesiones equivalentes.
2. Para Topografía: Ingeniero Civil, Ingeniero Topógrafo, Arquitecto o profesiones equivalentes.
3. Para seguridad estructural: Ingeniero Civil, Arquitecto o profesiones equivalentes;
4. Para Instalaciones Hidrosanitarias: Ingeniero Civil, Ingeniero Mecánico o profesiones equivalentes.
5. Para Instalaciones Eléctricas: Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico, Ingeniero Electricista o profesiones equivalentes.
6. Para Seguridad Industrial: Ingeniero Industrial, Ingeniero Mecánico o profesiones equivalentes.
7. Para Instalaciones Especiales; Ingeniero Industrial, Ingeniero Mecánico o profesiones equivalentes.
8. Para Redes de cómputo y telecomunicaciones; Ingeniero en Sistemas, Ingeniero en comunicaciones y electrónica, ingeniero en computación.
9. En materia ambiental deberá cubrir el perfil de ingeniero ambiental, ingeniero agrónomo, biólogo, geógrafo o carrera afín.

10. Y las demás que correspondan.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LOS REQUISITOS PARA LOS CORRESPONSABLES**

**Artículo 234.** Los directores corresponsables deberán cumplir con requisitos mínimos para tramitar y obtener su registro ante la autoridad municipal y en su caso refrendar su registro.

**Artículo 235.** Los requisitos mínimos para tramitar y obtener su registro ante el Municipio son:

- I. Tener título profesional, a nivel de licenciatura de acuerdo a lo establecido en el artículo 233 del presente reglamento;
- II. Tener cédula expedida por la Dirección de Profesiones del Estado;
- III. Tener comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a 60 días;
- IV. En el caso que el corresponsable sea empleado de una empresa deberá comprobar su relación contractual con la misma por medio del alta como trabajador ante el IMSS, contrato laboral y los pagos hechos por la empresa durante los últimos 120 días anteriores a su registro de las prestaciones de ley del trabajador, además el alta de hacienda y licencia municipal de la empresa;
- V. Presentar Currículum Vitae actualizado con documentación probatoria; y
- VI. Manifiestar su conformidad en otorgar una fianza a favor del ayuntamiento equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras cuya solicitud de licencia pretenda realizar. Fianza ésta que tendrá por objeto garantizar las responsabilidades por las violaciones al presente reglamento.

**Artículo 236.** El Registro de los directores corresponsables de obras, será vitalicio, debiendo actualizar su vigencia una vez al año durante el mes de enero.

En caso de que los directores corresponsables no refrenden en el mes establecido, podrán solicitar de manera extemporánea su actualización a la Dirección General, cumpliendo los requisitos contenidos en el párrafo anterior y cubriendo el importe que determine la ley de ingresos vigente.

Para tramitar su actualización deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Actualización especificando los datos generales del corresponsable y la especialidad que refrenda;
- II. Acreditar en el último año anterior al refrendo cuando menos 50 horas de actualización profesional de acuerdo a su especialidad;
- III. Comprobante de domicilio no mayor a 60 días, y en su caso presentar el cambio de domicilio fiscal y su nueva licencia municipal; y
- IV. En caso de que el corresponsable sea miembro activo de algún colegio de profesionistas de la rama de su especialidad y que el colegio este legalmente establecido y cuente con registro vigente ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco, se deberá acreditar esta membresía actualizada a la fecha de la solicitud.

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CORRESPONSABLES**

**Artículo 237.** Los corresponsables están obligados a:

- I.** Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción en área de su especialidad;
- II.** Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
- III.** Que el sistema constructivo y la calidad de los materiales utilizados en la construcción se ajusten a la resistencia, calidad y características de los materiales sean las que se señalen en el proyecto ejecutivo, las especificaciones autorizadas, y satisfagan la normatividades municipales y las Normas Oficiales Mexicanas;
- IV.** Vigilar y tomar las medidas necesarias para cumplir con las normas en materia de seguridad e higiene en el trabajo, de capacitación y adiestramiento aplicables a la industria de la construcción. Tanto en la obra, como en su personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;
- V.** Responsabilizarse en el área de su especialidad de las obras, modificaciones, reparaciones, ocupaciones, construcciones, instalaciones subterráneas, aéreas, construcciones provisionales o mobiliario urbano en las vías o áreas públicas colindantes con la obra durante el proceso de construcción;
- VI.** Asistir a la obra cuando menos tres veces por semana en función de la complejidad de la misma además deberán asentar y firmar en la bitácora de la obra las incidencias, las instrucciones que correspondan, y los avances del proceso de la obra;
- VII.** Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo a la Dirección;
- VIII.** Entregar por escrito al Director Responsable de Obra, las recomendaciones de mantenimiento preventivo y operación de la obra ejecutada; y
- IX.** Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

**Artículo 238.** Los Corresponsables deberán avisar al Director Responsable de Proyecto u Obra con los que tengan algún proyecto u obra en proceso y a la autoridad municipal cualquier cambio de su domicilio dentro de los 30 días siguientes de haberlo efectuado así como presentar el cambio de domicilio fiscal y su nueva licencia municipal.

**Artículo 239.** Cuando un corresponsable 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 Corresponsable para determinar el alcance de su corresponsabilidad.

**Artículo 240.** El corresponsable se obliga a notificar su baja, durante la vigencia de la obra, a la Dirección General en un plazo no mayor de quince días.

**Artículo 241.** El corresponsable dará por escrito el alcance de su corresponsabilidad de la obra, al director responsable de Obra y a la Dirección General en el momento de su aviso.

**Artículo 242.** El corresponsable responderá conjuntamente con el director responsable de obra por adiciones o modificaciones al proyecto u obra y se hará acreedor a las sanciones respectivas en el caso de no haber sido autorizadas por los directores responsables en proyecto y la Dirección General.

**Artículo 243.** El Corresponsable deberá entregar firmadas las memorias y planos de los trabajos relativos a la especialidad en la cual es Corresponsable al director responsable de Proyecto u obra. 93

## **CAPÍTULO X**

### **DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRAS DE OFICIO**

**Artículo 244.** Los Directores Responsables de Obras de Oficio, son los profesionistas Ingeniero civil, arquitecto o profesiones equivalentes designados por la comisión municipal de directores responsables a petición de la Dirección quien a petición de la Dependencia Municipal apoyarán de manera voluntaria como servicio social profesional los programas sociales que el Municipio tenga, colaborando de manera gratuita para las personas de bajos recursos, quienes solicitaran sus servicios conforme a lo estipulado en los programas municipales.

**Artículo 245.** Los directores responsables de oficio deberán cumplir con lo establecido en el presente Título.

## **TÍTULO OCTAVO**

### **DE LAS SANCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LAS SUSPENSIONES Y CLAUSURAS**

**Artículo 246.** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en este reglamento, el Código Urbano del Estado de Jalisco, los planes o

programas de desarrollo urbano, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, además de las que pudieran establecerse por responsabilidad civil o penal, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

**Artículo 247.** La autoridad municipal competente para la aplicación de sanciones será la Dirección General de Inspección de Reglamentos, misma que podrá aplicar las siguientes sanciones:

- I. Apercibimiento;
- II. Infracción;
- III. Suspensión;
- IV. Clausura; y
- V. Demolición.

**Artículo 248.** Las sanciones que se aplicarán a los propietarios y directores responsables de las obras por la falta de cumplimiento de este reglamento podrán consistir en:

- I. Apercibimiento;
- II. Multa conforme a la Ley de Ingresos vigente en el Municipio o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción cometida;
- III. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las disposiciones de este Reglamento;
- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables o del proyecto ejecutivo aprobado;
- V. Suspensión o revocación de las licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos o con el proyecto ejecutivo aprobado; y
- VI. Demolición de lo construido en contravención a los ordenamientos legales vigentes.

Serán nulas las autorizaciones, licencias, permisos, convenios o contratos que contravengan las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano del Municipio, las que se expidan con base a información falsa o incorrecta o se expidan sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en el Código Urbano del Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y este Reglamento.

**Artículo 249.** En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones, remodelaciones o restauraciones, con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el plan o programa correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes supuestos:

- I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y de

manera solidaria los responsables de la obra, las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna; y

**II.** Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

El procedimiento se llevará a cabo de conformidad a lo regulado en el Capítulo II del Título Décimo del presente reglamento, respetando en todo momento el derecho humano de seguridad jurídica y del debido proceso.

**Artículo 250.** No deben imponerse sanciones cuando se haya incurrido en la infracción por causa de fuerza mayor o de caso fortuito. No se considera que el cumplimiento sea espontáneo cuando la omisión sea descubierta por las autoridades o medie requerimiento, visita, inspección o cualquier otra gestión efectuada por las mismas.

**Artículo 251.** Las sanciones deben imponerse conforme a los siguientes criterios:

**I.** Debe tomarse en cuenta:

1. La gravedad de la infracción.
2. Los daños y perjuicios producidos o que puedan producirse.
3. El carácter intencional o no del acto u omisión constitutiva de la infracción.
4. Las condiciones del infractor.

**II.** Cuando sean varios los responsables, cada uno debe ser sancionado; y

**III.** En caso de reincidencia debe imponerse otra multa mayor, dentro de los límites ordinarios, o duplicarse la multa inmediata anterior que se impuso y procederse a la suspensión o cancelación del registro como director responsable.

**Artículo 252.** Las multas impuestas en los términos del Código y de este ordenamiento, constituyen créditos fiscales y deben hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

**Artículo 253.** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones, a que se refiere este Capítulo se observarán las siguientes reglas:

**I.** Se comunicarán, por escrito, al presunto infractor, los hechos constitutivos de la infracción, para que, dentro del término de cinco días hábiles, expongan lo que a su derecho convenga y aporten las pruebas que estimen pertinentes;

**II.** Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se procederá al desahogo de las pruebas aportadas; una vez concluido dicho periodo, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer dentro de los diez días hábiles siguientes; dicha resolución será escrita y debidamente fundada y motivada, y se notificará en forma personal, de conformidad con el procedimiento previsto por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios;

- III. En caso de así requerirlo, de acuerdo a la gravedad del caso, la Autoridad Municipal podrá solicitar al Comité Técnico Auxiliar especializado que corresponda, dictamen técnico que resuelva respecto al asunto planteado, quien deberá responder dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la petición. Ante este supuesto, la autoridad municipal resolverá considerando los argumentos y pruebas aportados por el presunto infractor y el dictamen técnico emitido por el Comité Técnico Auxiliar especializado; y
- IV. En el supuesto de que el Comité Técnico Auxiliar no dé respuesta en los términos de la fracción anterior, la autoridad municipal, podrá resolver con los elementos aportados en el procedimiento.

**Artículo 254.** Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto ejecutivo aprobado, salvo cuando las variaciones entre dicho proyecto y la obra no cambien substancialmente las condiciones de estabilidad, destino e higiene; además de la sanción correspondiente al director responsable de obra se suspenderá la misma, debiendo presentar nuevos planos de lo construido avalados por el director responsable del proyecto de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.

En caso de no ser aprobados por la Dirección estos nuevos planos, se ordenará la demolición de lo construido irregularmente, conforme al procedimiento establecido en el presente reglamento y se sancionara al propietario y al director responsable de obra.

**Artículo 255.** No se concederán autorizaciones para desempeñarse como director responsable cuando éste incurra en uno de los siguientes supuestos:

- I. No refrendar su registro en los términos de éste reglamento;
- II. No cumplir las sanciones que les hubieren sido impuestas en la aplicación del presente reglamento; o
- III. Cuando haya infringido el presente ordenamiento, al no haber tramitado la habitabilidad de una obra concluida; a pesar de haber cumplido con la suspensión.

**Artículo 256.** Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra por las siguientes causas:

- I. Por haberse comprobado la falsedad de los datos consignados en las solicitudes de licencia o en los documentos presentados;
- II. Por omitirse en las solicitudes de licencia la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos, así como fincas consideradas relevantes;
- III. Por estarse ejecutando sin licencia una obra para la que sea necesaria aquélla;
- IV. Por ejecutarse una obra modificando el proyecto ejecutivo, las especificaciones o los procedimientos aprobados;
- V. Por no presentar proyecto ejecutivo y licencia autorizada al momento de la inspección;
- VI. Por ejecutarse la obra sin las debidas precauciones y cuando se ponga en peligro la vida o seguridad de las personas o propiedades;

- VII.** Por no enviarse en los términos del presente Reglamento a la Dirección los informes y datos que preceptúa este ordenamiento;
- VIII.** Por impedirse u obstaculizarse al perito en supervisión municipal, a sus peritos corresponsables, al personal de la Dirección o al de la Dirección General de Inspección de Reglamentos, cualquier otra autoridad en el cumplimiento de sus funciones;
- IX.** Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado u obtenido el certificado de habitabilidad;
- X.** Por ejecutar obras o trabajos de construcción que causen daños o molestias a los vecinos, tales como el almacén de material de construcción o elaboración de mezclas en la vía pública;
- XI.** Por invadir las restricciones;
- XII.** Por eliminar el área jardinada de las restricciones;
- XIII.** Por omitir cajones de estacionamiento, con respecto a los autorizados;
- XIV.** Por la ejecución de una obra sin director responsable, cuando éste sea necesario; y
- XV.** Por cualquier acto realizado en contravención a lo establecido en el presente reglamento.

En cualquiera de los casos, se deberá regularizar la situación de la obra, fijando la Dirección de Inspección de Reglamentos los plazos para corregir las deficiencias que motiven la suspensión, respetado el derecho de audiencia del interesado y vencido el plazo sin haberse ejecutado las correcciones, se ordenará iniciar el procedimiento de demolición de lo irregular por cuenta del propietario y la sanción correspondiente al director responsable de obra.

**Artículo 257.** Deberá decretarse la clausura de una obra cuando:

1. Sea ejecutada sin licencia.
2. Se realicen modificaciones no aprobadas en proyecto ejecutivo, especificaciones o procedimientos.
3. Las obras se ejecuten sin intervención del director responsable cuando dicho requisito sea necesario.
4. Cuando se causen daños a fincas vecinas.

**Artículo 258.** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por la normatividad aplicable de acuerdo a la naturaleza de dicho acto u omisión, serán sancionados por las autoridades competentes, imponiendo al infractor las sanciones establecidas en los ordenamientos correspondientes.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS SANCIONES A LA FUNCIÓN PERICIAL Y A LOS DIRECTORES RESPONSABLES EN TODAS SUS MODALIDADES**

**Artículo 259.** Las sanciones de carácter administrativo que el Código y este reglamento señalen, serán impuestas por la Comisión Municipal de Directores Responsables, en el caso de los peritos en supervisión municipal, y consistirán, según sea el caso, en: amonestación, multa, suspensión, y revocación del registro de director responsable en cualquiera de sus denominaciones, sin menoscabo de ejercitar las acciones civiles, penales o de cualquier otra índole a que haya lugar.

**Artículo 260.** Para el caso de los directores responsables las sanciones de carácter administrativo que el Código y este reglamento señalen, serán impuestas por la Comisión Municipal de Directores Responsables, y se notificará a los colegios de profesionistas miembros de la Comisión y en su caso a la Dirección de Profesiones del Estado, y consistirán, según sea el caso, en: amonestación, multa, suspensión, y revocación del registro de director responsable en cualquiera de sus denominaciones.

En caso de contar con los medios de convicción suficientes, la Comisión Municipal de Directores Responsables y/o el Colegio de Profesionistas miembro de la Comisión, podrá exponer a la autoridad municipal, los razonamientos y argumentos que considere pertinentes, para reconsiderar las sanciones interpuestas a sus agremiados, pudiendo la Dirección General considerarla y modificar su determinación según corresponda.

**Artículo 261.** Las sanciones a directores responsables y directores corresponsables se ajustarán a las siguientes normas:

**I.** Será acreedor a una amonestación por escrito el director responsable o el director corresponsable que:

- a)** No firme la bitácora oficial de conformidad con lo señalado por la autoridad.
- b)** Efectué o tolere cambios de proyecto, en el caso de no contar al momento de la inspección con el nuevo proyecto definitivo de urbanización y la nueva licencia de construcción que modifique al proyecto original, cuando se hubiese ejecutado una modificación del proyecto antes del trámite de la licencia de habitabilidad sin las autorizaciones correspondientes, siempre y cuando no se violente el cumplimiento de la normas de desarrollo urbano ni el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- c)** De igual forma que el inciso anterior, sí la bitácora no coincide con la ejecución del proyecto autorizado, o las obras y la bitácora no coinciden.

- d) No solicite darse de baja como director responsable o el director corresponsable de una obra de conformidad con este reglamento.
- e) No se notifique a la Dirección General, del cambio de su domicilio.

II. Se suspenderá el ejercicio como director responsable por un período comprendido entre 1 y 12 meses cuando:

- a) Omita la tramitación del certificado de habitabilidad, una vez terminada la construcción autorizada.
- b) Acumule 3 amonestaciones en el período de 1 año, a partir de la primera amonestación que se pretenda computar.
- c) No se respete el proyecto definitivo de urbanización o el proyecto ejecutivo autorizado.

III. Se procederá a la cancelación del registro del director responsable cuando:

- a) Se acumulen 3 suspensiones.
- b) Realice modificaciones sustanciales al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que ponga en riesgo inminente la integridad de las personas o sus bienes.
- c) Firme como director responsable en proyectos sin haberlo realizado.
- d) Firme como director responsable de obra en cualquiera de sus géneros y no la esté ejecutando.

**Artículo 262.** El director responsable, en cualquiera de sus categorías, será suspendido en sus funciones por un término de tres años, en los siguientes casos:

- I. Actuar sin autorización fuera de su adscripción territorial;
- II. Separarse del cargo por más de treinta días hábiles, sin la licencia correspondiente; e
- III. Incurrir en falta de probidad durante su función.

**Artículo 263.** Se revocará el registro de director responsable y se le inhabilitará para desempeñar el cargo posteriormente, cuando incurra en uno de los siguientes casos:

- I. Separarse de sus funciones por más de sesenta días hábiles continuos;
- II. Reincidir en faltas de probidad en el ejercicio de sus funciones;
- III. Autorizar y/o avalar proyectos que no cumplan con lo establecido en el Código Urbano, en los planes y programas y de desarrollo urbano, en las leyes y reglamentos aplicables, los reglamentos municipales de construcción y desarrollo urbano correspondientes; y
- IV. Que sea funcionario público de cualquier nivel y se desempeñe como director responsable en cualquiera de sus especialidades o perito en supervisión municipal en los casos que exista incompatibilidad de acuerdo a lo previsto en la Ley de Responsabilidades para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco.

**Artículo 264.** En el caso de revocación del registro como director responsable, la autoridad municipal deberá notificar a los colegios de profesionistas de que se trate y a la Dirección de Profesiones del Estado, para que a su vez determinen las sanciones respectivas en el ámbito de su competencia.

**Artículo 265.** En el caso de los directores responsables de obra, se aplicarán las sanciones señaladas en el artículo 259 del presente reglamento, cuando omitan atender oportunamente las indicaciones asentadas en la bitácora de obra por el perito en supervisión municipal, cuyo incumplimiento signifique grave peligro para la seguridad de las obras bajo su responsabilidad.

**Artículo 266.** En el caso de los peritos en supervisión municipal, se aplicarán las sanciones por negligencia en sus funciones, cuando no sean asentadas en forma oportuna las indicaciones a que se refiere el artículo anterior, y cuando permita que se ejecuten obras que no correspondan a los proyectos aprobados previamente, o por ejercer la función pericial simultáneamente con cargos públicos.

## **TÍTULO NOVENO DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICULARES**

**Artículo 267.** La Dirección General ejercerá sus atribuciones a través de sus direcciones de área, vigilando la aplicación de este reglamento y en la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere el mismo; actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

**Artículo 268.** La Dirección General y sus direcciones de área en su relación con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en este Reglamento, y en su caso en el Código y en el Reglamento Estatal, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará fincar las responsabilidades que procedan;
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- III. Requerir informes, vistos buenos, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;
- IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previo pago de los derechos correspondientes;

- V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;
- VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

La responsabilidad del Municipio por los daños que, con motivo de su actividad administrativa irregular, causen en los bienes o los derechos de los particulares, será objetiva y directa. Los particulares tendrán derecho a una indemnización conforme a las bases, límites y procedimientos que establezcan las leyes.

**Artículo 269.** Los interesados en los procedimientos de licencias de construcción tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, los siguientes derechos:

- I. Al trámite del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Municipio que conceda o niegue la licencia de construcción solicitada dentro del plazo previsto para resolver dicho procedimiento;
- II. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que las leyes y reglamentos imponga a los proyectos, obras o solicitudes que los interesados se propongan realizar;
- III. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística, de conformidad al Reglamento de Línea Tuxpan;
- IV. A no presentar documentos que obren en poder del Municipio;
- V. A conocer en cualquier momento el estado de trámite y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo, respetando ampliamente los lineamientos y especificaciones contenidos en la normatividad aplicable en materia de transparencia y acceso a la información;
- VI. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones improcedentes de las licencias estén debidamente fundadas y motivadas; y
- VII. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los trámites municipales.

**Artículo 270.** Los actos administrativos definitivos normados en el presente reglamento, así como en la normatividad aplicable, se clasifican en:

I. Actos declarativos: los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogo, como son:

- a) El dictamen de usos y destinos.
- b) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos informativo.
- c) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos para subdivisión.
- d) El acuerdo que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización.
- e) El dictamen técnico que declara procedente autorizar el proyecto definitivo de urbanización.
- f) El certificado de habitabilidad.
- g) Los demás dictámenes y certificaciones previstos en el presente reglamento.

II. Actos regulativos: aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado, el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por la normatividad aplicable; tales como: permisos, licencias, autorizaciones o análogos, como son:

- a) La autorización de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y la zonificación contenida en los mismos, donde se determinan los usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población.
- b) La autorización del proyecto definitivo de urbanización.
- c) La autorización, licencia o permiso de urbanización.
- d) La autorización del proyecto ejecutivo de edificación.
- e) La autorización, licencia o permiso de construcción o edificación.
- f) Las autorizaciones, licencias o permisos de subdivisión o relotificaciones.
- g) Las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por el presente Reglamento.

## **TÍTULO DÉCIMO**

### **DE LOS RECURSOS Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **RECURSOS DE RECONSIDERACIÓN Y DE QUEJA**

**Artículo 271.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los siguientes recursos, con independencia de los previstos en otras leyes o reglamentos:

- I. El de reconsideración; y
- II. El de queja.

**Artículo 272.** En cuanto al procedimiento para tramitar los recursos de reconsideración y de queja, en relación a su presentación, la naturaleza de las pruebas, su ofrecimiento, admisión y desahogo, así como su resolución, se observarán las disposiciones de este capítulo.

**Artículo 273.** Procede el recurso de reconsideración contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorios de este reglamento, decretos, Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, declaratorias y demás reglamentos aplicables vigentes.

**Artículo 274.** El recurso de reconsideración deberá interponerse ante la propia autoridad que emitió la resolución impugnada, dentro del término de diez días naturales computado a partir de la fecha en que fuere notificada la sanción o la medida de seguridad; o de la fecha en que la resolución se notifique o se haga del conocimiento de los interesados, conforme las disposiciones establecidas en el Código Urbano. El recurrente puede optar por solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que lo represente en la tramitación de este recurso.

En tal caso, el término señalado en el párrafo anterior, se interrumpirá con la presentación de la solicitud del recurrente ante la Procuraduría, para que conozca los hechos y participe en su tramitación como su representante.

**Artículo 275.** El recurso de reconsideración deberá presentarse por escrito, firmado por el recurrente o por su representante debidamente acreditado, en el que se deberá indicar:

- I. El nombre y el domicilio del recurrente, y en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
- II. El interés jurídico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades que dictaron y/o ejecutaron el acto recurrido;
- IV. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución;
- V. La mención precisa del acto o actos de autoridad que motiva la interposición del recurso;
- VI. Los conceptos de violación o acto que se reclama;
- VII. Las pruebas que ofrezca;
- VIII. El lugar y fecha de una promoción; y
- IX. Documentos fundatorios.

**Artículo 276.** El recurso de reconsideración suspenderá la ejecución de las sanciones cuando así se solicite y siempre que no afecte el orden público e interés social, o de terceros y de conformidad a los requisitos exigidos por la Ley de Amparo en materia de suspensión.

**Artículo 277.** Las autoridades encargadas de resolver el recurso de reconsideración, una vez que lo hayan admitido, procederán al desahogo de las pruebas. Al efecto se señalará un término de 15 días naturales que

podrá ser ampliado hasta por 30 días naturales, si por la naturaleza de las pruebas ofrecidas, la autoridad considera insuficiente el primer plazo.

**Artículo 278.** Transcurrido el término para el desahogo de las pruebas, si las hubiere, se dictará resolución en un plazo no mayor de 15 días naturales, en el que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida. Dicha resolución se notificará personalmente al interesado.

La autoridad municipal podrá solicitar el apoyo de la Comisión de Directores Responsables, quien a través del Comité Técnico Auxiliar competente, emitirá un dictamen técnico con los elementos técnicos y urbanísticos suficientes que le permitan resolver el recurso en cuestión.

**Artículo 279.** En contra de la resolución dictada por la autoridad al resolver el recurso de reconsideración, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado.

**Artículo 280.** Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos en el presente reglamento, los afectados podrán interponer el recurso de queja.

**Artículo 281.** El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado y deberán indicar:

- I. El nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueran varios los recurrentes el nombre y domicilio del representante en común;
- II. El interés jurídico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades responsables;
- IV. La mención precisa del acto o actos de autoridad omitidos que motiva la interposición del recurso;
- V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver; y
- VI. El lugar y fecha de la promoción.

**Artículo 282.** Presentado ante la autoridad competente el recurso de queja, ésta deberá resolver en el término de diez días hábiles, expidiendo la resolución respectiva.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN**

**Artículo 283.** El procedimiento de demolición procede:

- a) En contra de toda construcción ejecutada en contravención a lo autorizado por la licencia de edificación correspondiente.

- b) En contra de toda construcción que se realice sin la correspondiente licencia de edificación.
- c) En contra de toda construcción que se ejecute sobre áreas de protección a cauces y cuerpos de agua, áreas de conservación ecológica y áreas naturales protegidas.
- d) En contra de toda construcción que se ejecute en predios de propiedad municipal sin consentimiento del Ayuntamiento, o en áreas de restricción de cualquier tipo.

**Artículo 284.** El procedimiento de demolición será iniciado por la Dirección de Inspección de Reglamentos de oficio en ejercicio de sus facultades de supervisión e inspección, o a solicitud del afectado por la ejecución de la construcción.

**Artículo 285.** El procedimiento de demolición, cuando lo solicite el particular, debe presentar escrito firmado por el afectado o por su representante debidamente acreditado, ante la Dirección de Inspección. El escrito debe indicar:

- I. El nombre y domicilio del inconforme y, en su caso de quien promueve en su nombre;
- II. El interés jurídico con que comparece;
- III. La ubicación exacta de la construcción que le causa perjuicio o afectación al promovente;
- IV. La descripción bajo protesta de decir verdad, de los motivos que le provocan detrimento o menoscabo, acreditando la procedencia del procedimiento de demolición por estar dentro de alguno de los supuestos del artículo 283 del presente ordenamiento;
- V. Las pruebas y medios de convicción que considere pertinente ofrecer al procedimiento; y
- VI. El lugar y fecha de la presentación del procedimiento de demolición.

**Artículo 286.** La interposición del procedimiento de demolición, suspende la ejecución de la construcción cuando lo solicite el interesado afectado y no cause perjuicio al interés general o se contravenga el orden público, ni ocasionen daños o perjuicios a terceros.

**Artículo 287.** La Dirección de Inspección a través del acuerdo admisorio, solicitará el informe correspondiente a la Dirección General, quien deberá remitirlo en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la notificación.

**Artículo 288.** En caso de considerarlo necesario, para la correcta resolución del procedimiento de demolición, la Dirección de Inspección, solicitará el informe respectivo a las autoridades que considere pertinentes, quienes deberán rendirlo en un término no mayor a los diez días hábiles.

**Artículo 289.** El informe que rinda la Dirección General en el procedimiento de demolición, deberá contener la precisión respecto a si existe o no Licencia de Edificación para la construcción; en caso de existir licencia de edificación, el informe contendrá el dictamen técnico que determine si la construcción se realiza con apego al proyecto autorizado, o en su caso, hará referencia detallada de las irregularidades o contravenciones detectadas.

**Artículo 290.** Derivado del informe rendido por la Dirección General, en caso de considerarlo pertinente, la Dirección General de Inspección realizará las verificaciones necesarias para resolver el procedimiento de demolición.

**Artículo 291.** En el procedimiento de demolición la Dirección de Inspección respetará la garantía de audiencia de los interesados, pudiendo aportar el presunto infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo admisorio, las pruebas y medios de convicción que considere pertinentes para acreditar que su construcción es apegada a las normas técnicas y urbanas aplicables, salvo que se trate de una demolición decretada como medida de seguridad para garantizar la seguridad e integridad física de las personas, por medio de dictamen de Protección Civil, que determine el riesgo inminente y la necesidad de la demolición.

**Artículo 292.** Una vez que la Dirección de Inspección, reciba la totalidad de los informes otorgados por el afectado, el presunto infractor, la Dirección General, o en su caso la dependencia que corresponda, tendrá el plazo de quince días hábiles para resolver el procedimiento de demolición.

**Artículo 293.** En caso de proceder la demolición, se dará el aviso correspondiente al propietario o poseedor del inmueble para que la realice por su cuenta, dentro del plazo que al efecto señale la Dirección de Inspección, conforme a la resolución decretada; en caso de que llegado este plazo no se hiciere tal demolición y liberación de espacios, la Dirección General de Inspección de Reglamentos efectuará la demolición, y el costo de dichos trabajos se constituirá en crédito fiscal para ser requerido y cobrado por la Tesorería Municipal, bajo el procedimiento administrativo de ejecución, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el infractor, tanto el propietario, como el Director Responsable en ejecución de obra, debiendo además designar un nuevo Director Responsable que supervise la correcta ejecución de la demolición de la construcción, de conformidad a la resolución que ponga fin al procedimiento de demolición.

## CAPÍTULO III DE LA SUPERVISIÓN DE OBRAS

**Artículo 294.** Son obligaciones de las personas físicas y jurídicas, el permitir que el personal asignado a la Dirección de Inspección, verifique e inspeccione al interior de la propiedad, cuando ejecute cualquier trabajo de urbanización, construcción, conservación de finca, acabados, reestructuración de espacios, modificaciones a las estructuras, limpieza de terrenos, movimientos de tierra, creación o habilitación de nuevos espacios, cambios en el uso de suelo, ampliaciones, remodelaciones, o cualquier tipo de intervención contemplada por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el presente reglamento, los reglamentos sobre fincas con valor patrimonial, y demás ordenamientos normativos aplicables cuya observancia corresponda a la autoridad municipal.

De igual manera, al momento de la inspección, según corresponda, se deberá presentar la licencia de edificación o permiso de construcción, registro de obra, planos autorizados, bitácora autorizada debidamente actualizada, pancarta, y todos los demás documentos que amparen la regularidad de las obras o intervenciones que realice en materia de este reglamento y demás ordenamientos análogos. Todos estos documentos y autorizaciones deberán estar vigentes al momento de la inspección.

**Artículo 295.** Además de los requisitos que señala el artículo anterior, el Director Responsable de Obra o el propietario correspondiente deberá tener las siguientes obligaciones a la hora de realizar una urbanización o edificación:

- I.** Exhibir su número oficial en una zona visible de la fachada de la finca o terreno con vista desde la vialidad en la que le fue asignado; las fincas en esquina, además, tendrán la obligación de permitir la colocación de las placas oficiales de la nomenclatura de las calles, salvo en los casos en que la Dirección General especifique lo contrario;
- II.** Tener instalaciones sanitarias funcionales, provisionales, dentro del predio donde se realicen las obras en construcción, desde su inicio;
- III.** No deberá realizar cambios al Proyecto autorizado en lo concerniente a la estructura, ni al diseño arquitectónico, sin haber obtenido la autorización y los nuevos planos autorizados por parte de la Dirección General. Lo concerniente al aumento de dimensiones también requerirá autorización de la Dirección General, salvo en los casos previstos en el presente reglamento;
- IV.** Deberá permitir y no obstaculizar la prestación de servicios públicos, de rescate y de seguridad pública;
- V.** Los trabajadores en obra deberán contar con la indumentaria y los dispositivos de seguridad personal; las obras deberán contar con los dispositivos

reglamentarios para garantizar la seguridad de los peatones y fincas vecinas, tales como pasos cubiertos, tapias, luminarias, señalamientos visuales y advertencias, entre otros; y

**VI.** Las demás señaladas en el presente ordenamiento, el Código y en las demás leyes, normas, códigos, reglamentos y ordenamientos de aplicación municipal cuya observancia obligada para los particulares.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **DEL DESARROLLO URBANO Y LOS ÓRGANOS COLEGIADOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 296.** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es un organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta, auxiliar en la gestión del desarrollo urbano y estará integrado por representantes de los sectores público, privado y social.

**Artículo 297.** La integración, organización y funcionamiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, se regirá por lo establecido en el Reglamento del Funcionamiento Interno del Consejo Municipal.

**Artículo 298.** El Consejo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano presenten personas o grupos de la comunidad;
- II.** Promover vínculos institucionales, convenios de colaboración técnico-financieros e intercambio de información con gobiernos locales, sectores sociales, y organismos no gubernamentales y académicos;
- III.** Proponer directrices y lineamientos que promuevan el mejoramiento de la planeación y el desarrollo urbano a nivel municipal y metropolitano;
- IV.** Promover mediante instrumentos de ejecución específicos, la habilitación de proyectos municipales de desarrollo social-territorial y las acciones de concertación para la inversión social y privada, a través de la promoción y ejecución de proyectos estratégicos;
- V.** Opinar y emitir recomendaciones sobre los proyectos de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano de conformidad con el marco jurídico aplicable;
- VI.** Opinar y emitir recomendaciones sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento, servicios y, en general, aquellos que influyan sobre la estructura territorial del Municipio de Tuxpan;
- VII.** Analizar los problemas inherentes al desarrollo social, económico y territorial que deban ser valorados constantemente para contribuir a que la planeación urbana sea un mecanismo permanente del fomento al desarrollo integral del municipio;

- VIII.** Opinar y emitir recomendaciones sobre las políticas y acciones de fomento, desarrollo y promoción económica, del desarrollo turístico y tecnológico de Tuxpan;
- IX.** Opinar y emitir recomendaciones sobre las políticas y acciones de fomento, desarrollo y promoción de la vivienda, en particular, la destinada a los núcleos de población de atención prioritaria;
- X.** Promover la implementación de esquemas - (pública-privada), como un mecanismo de financiamiento para el desarrollo urbano y los servicios;
- XI.** Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para la modificación de la normatividad en materia de desarrollo urbano;
- XII.** Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ayuntamiento y el Ejecutivo Estatal;
- XIII.** Opinar sobre los programas y planes de movilidad y transporte público;
- XIV.** Proponer la terna para elegir al titular del Observatorio Municipal del Ordenamiento del Territorio, el cual será designado por el Presidente Municipal;
- XV.** Establecer las reglas para la vinculación del Observatorio con instituciones de educación superior que cuenten con áreas de investigación o especialización en materias: urbana, de medio ambiente y otras afines, en el Municipio o en el Estado de Jalisco; y
- XVI.** Las demás funciones que se le atribuyan el Código Urbano, el Reglamento del Funcionamiento Interno del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tuxpan y el presente Reglamento.

**Artículo 299.** Que participen en el Consejo Municipal a los representantes de las asociaciones de vecinos involucradas, los que tendrán derecho a voz en la discusión de los asuntos que les afecten.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL OBSERVATORIO MUNICIPAL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**

**Artículo 300.** El Observatorio Municipal del Ordenamiento del Territorio tendrá por objeto diseñar, integrar y operar una red de información con la participación plural de los sectores público, privado y social, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los fenómenos y problemas urbanos y ambientales del Municipio.

Se constituirá bajo la figura de asociación civil y , presupuestal y de gestión.

**Artículo 301.** La integración, organización y funcionamiento del Observatorio Municipal del Ordenamiento del Territorio, se regirá por lo establecido en el Reglamento que para tal efecto expida el Ayuntamiento.

**Artículo 302.** La difusión de las tareas y resultados de los observatorios deberá hacerse de manera periódica y sistemática, mediante el diseño y aplicación de indicadores y mediante la utilización de sistemas de información geográfica. Dicha información municipal considerará los siguientes temas y elementos:

- I. Los programas y planes de desarrollo urbano;
- II. Los dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano; y
- IV. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos y metropolitanos del municipio.

**Artículo 303.** Para apoyar el funcionamiento del observatorio, las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal deberán:

- I. Producir información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano en el municipio y sobre los dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- II. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- III. Estimular procesos de consulta de base amplia para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- IV. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- V. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones urbanas;
- VI. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano; y
- VII. Promover acciones que coadyuven al financiamiento de los estudios técnicos y de las investigaciones que se realicen.

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO**

### **DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**

**Artículo 304.** El Sistema para la Planeación y el Ordenamiento Territorial de Tuxpan, se integrará por:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población; y
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Conforme a lo establecido en el artículo 95 del Código, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, integrarán los objetivos y elementos de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros Población.

**Artículo 305.** El programa y los planes que integran el Sistema Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano estarán a cargo del Ayuntamiento y serán programas y planes que señala el Código.

**Artículo 306.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se elaborará conforme a lo establecido en el Código y la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco y el artículo 309 del presente Reglamento.

**Artículo 307.** De conformidad con lo señalado por el Código, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano integrará los objetivos y elementos de los planes de desarrollo urbano de los centros de población.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 308.** El programa municipal de desarrollo urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio del municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

El programa municipal de desarrollo urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

El programa municipal de desarrollo urbano deberá ser revisado cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

**Artículo 309.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano respetará el siguiente contenido:

I. Antecedentes:

a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación del Programa.

- b)** Marco de planeación, que establezca la congruencia con los programas y planes de nivel superior de los cuales se deriva.
- c)** Evaluación del Programa anterior en caso de existir.
- d)** Objetivos, que se persiguen en la elaboración del Programa.

## **II. Diagnóstico del estado actual del municipio:**

**a)** Ubicación del municipio, dentro de la Zona Metropolitana de Guadalajara y el Estado.

**b)** Delimitación del área de aplicación, correspondiendo al territorio municipal.

**c)** Medio económico social, incluyendo aspectos relevantes del perfil demográfico, social, cultural y económico.

**d)** Medio físico natural; determinación de las condicionantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología, climatología, paisaje natural, específicamente se considerarán los siguientes criterios:

**1.** La naturaleza y características de cada ecosistema, dentro de la regionalización ambiental del estado.

**2.** La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes.

**3.** Los desequilibrios existentes en los ecosistemas, por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas, o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.

**4.** El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.

**5.** El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, obras o actividades agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios.

**6.** La capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas.

**7.** La fragilidad ambiental de los ecosistemas.

**e)** Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura territorial y en base a las funciones de servicios de los centros de población, tenencia del suelo, uso actual del suelo, comunicación y transporte e infraestructura y el estudio de los procesos de metropolización en el municipio.

## **III. Bases y criterios de ordenamiento, que describan las expectativas de crecimiento esperado de la población:**

**a)** Perspectivas de crecimiento demográfico, proyecciones de población esperadas a corto, mediano y largo plazo.

**b)** Demanda de suelo urbano, para cada uno de los horizontes de planeación.

**c)** Metas específicas del programa, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación urbana, suelo urbano, equipamiento urbano, comunicación y transporte, infraestructura, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico y cultural.

- d) Análisis del estado de la infraestructura y los servicios de cada una de las áreas de actuación que integran el territorio municipal, en las materias hidráulica, vial y ambiental.
  - e) Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano.
  - f) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en el municipio.
  - g) Clasificación de áreas.
  - h) Utilización general del suelo (zonificación primaria).
  - i) Normas generales de control territorial y normas por vialidad.
  - j) Estructura urbana, conformada por: el sistema de unidades urbanas y el sistema vial.
  - k) Programa de acciones urbanas y estrategias de inversión, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla.
- l) Unidades de gestión ambiental en las zonas no urbanas que señale el Programa; y
- m) Derechos y obligaciones derivados del Programa, indicando los plazos para que los afectados interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado.
- n) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**Artículo 310.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano deberá tener como objetivos:

- I. Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo;
- II. Vincular el ordenamiento ecológico del territorio municipal;
- III. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- V. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano;
- VI. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población;
- VII. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; y
- VIII. Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.

## **CAPÍTULO III**

### **DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 311.** Los planes parciales de desarrollo urbano son instrumentos de planeación que tienen por objeto establecer las regulaciones urbanas y ambientales particulares para cada uno de los distritos urbanos y rurales en que se divide el territorio municipal, guardando congruencia con las disposiciones aplicables para cada uno de dichos distritos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Los planes parciales de desarrollo urbano derivarán del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 312.** Los planes parciales de desarrollo urbano podrán formularse y aprobarse conforme a alguna de las siguientes modalidades, atendiendo a su alcance:

- I. Planes parciales distritales, cuyas regulaciones se referirán a la totalidad de alguno de los distritos señalados por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano; y
- II. Planes parciales para zonas específicas, cuyas regulaciones se referirán a una zona específica del territorio municipal. Son los planes parciales que se derivan de la ejecución de las áreas de gestión urbano integral (AGUI) señaladas en los Planes de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 313.** Los planes parciales de desarrollo urbano deberán contener:

I. Antecedentes:

- a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del Plan.
- b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.
- c) Evaluación del Plan anterior en caso de existir.
- d) Objetivos que se persiguen en la elaboración del Plan.

II. Diagnóstico, del estado actual de la unidad territorial:

- a) Ubicación de la unidad territorial dentro del centro de población.
- b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo a la unidad territorial.
- c) Medio físico natural; determinación de las condicionantes relevantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación (arbolado) y aspectos ambientales.
- d) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana, tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico, uso actual del suelo, configuración urbana e imagen visual, vialidad y transporte e infraestructura.

e) Síntesis del estado actual, información más relevante que describan la problemática actual y las condicionantes y aptitudes del territorio.

III. Estrategia de Desarrollo Urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:

- a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en la unidad territorial.
- b) Clasificación de áreas.
- c) Utilización del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias para la unidad territorial.
- d) Las normas generales de control territorial y normas por vialidad.
- e) Estructura urbana, conformada por el sistema de unidades urbanas y el sistema vial.
- f) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla.
- g) Identificación del déficit o demanda potencial de la infraestructura hidráulica, vial y ambiental para cada área de actuación dentro del ámbito territorial de validez del plan de que se trate, señalando al efecto las ligas con las acciones propuestas y su correspondiente estimación de costos.
- h) Plazo estimado de incorporación de cada área de actuación al desarrollo, ya sea corto plazo (dos años); mediano plazo (cinco años) o largo plazo (diez años), contados a partir de la entrada en vigor del instrumento de planeación.
- i) Derechos y obligaciones derivados del plan, indicando los plazos para que los afectados Interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado.
- j) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL PROCEDIMIENTO Y LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 314.** Para la elaboración de los programas y planes que establece el presente Reglamento, se seguirán los procedimientos que señala el Código para cada tipo de plan o programa de que se trate.

**Artículo 315.** Por lo que se refiere a la participación ciudadana en el proceso de elaboración de los programas y planes, se observarán las siguientes determinaciones:

I. El Municipio a través de sus áreas técnicas competentes realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente;

II. Los foros de opinión podrán tener el carácter de talleres de participación ciudadana para cada una de las etapas de elaboración de proyecto, considerando como tales las fases de diagnóstico a participar a representantes de los sectores público, privado y social que habiten o lleven a cabo sus actividades cotidianas en las mismas;

III. En cada taller se una presentación información, propuestas y soluciones específicas al tema de que se trate; y

IV. El Municipio recabar información á en cada uno de los componentes del proyecto de plan o programa de que se trate, a fin de garantizar que los proyectos formulados respondan a las necesidades y propuestas de los habitantes y representantes de los sectores de cada región o sector de que se trate.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 316.** La modificación de los programas y planes de desarrollo urbano realizarse por el Ayuntamiento, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;
- II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad;
- III. Surjan alternativas por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que permitan la realización más satisfactoria de sus objetivos;
- IV. Sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución;
- V. Los propietarios de inmuebles o sus causahabientes, soliciten la modificación parcial de las disposiciones del programa o plan aplicables a los mismos; y
- VI. No se consideran modificaciones de los programas y planes de desarrollo urbano, la autorización específica del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**Artículo 317.** Para la definición de políticas territoriales, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano la clasificación funcional del territorio, que tomada en cuenta para la delimitación y precisión de la clasificación del suelo, dicha clasificación unidades territoriales funcionales:

- I. Regiones municipales;
- II. Distritos territoriales urbanos y rurales;
- III. Zonas operativas;
- IV. Áreas de actuación; y
- V. Colonias.

**Artículo 318.** Urbano en:

**I.** Predio o suelo, urbano o urbanizado: Aquél localizado en una zona donde se concluyeron las obras de urbanización autorizadas y recibidas por la Dependencia municipal respectiva, o bien que cuenta con infraestructura, equipamiento y servicios, ha quedado inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad, y se encuentra fuera de los polígonos determinados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano como suelo no urbanizable;

**II.** Suelo urbanizable: Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas, es decir, cuenta con las características urbanas y ambientales adecuadas para su futura urbanización;

**III.** Suelo no urbanizable: Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos; es decir, los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales; y

**IV.** Los límites de los distintos tipos de áreas a que se refiere este artículo serán coincidentes con los límites funcionales a que se refiere el artículo anterior, atendiendo a las características urbanas y ambientales del territorio municipal.

## **CAPÍTULO VII DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN**

**Artículo 319.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establecerá para el suelo urbano y urbanizable, así como para el suelo no urbanizable las siguientes áreas de actuación, en las que se aplicarán las políticas que se indican en cada caso:

**I.** Áreas de actuación en el suelo urbanizado o urbanizable:

**a) a)** Áreas con Potencial de Desarrollo (PD): los predios rústicos o urbanizados dentro de área urbana consolidada que cuentan con gran accesibilidad, infraestructura y servicios urbanos, en donde pueden llevarse a cabo proyectos de gran impacto urbano, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios. En estas áreas de actuación se podrá aplicar de acuerdo a lo establecido en las normas generales de control territorial de los planes parciales de desarrollo urbano un coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX).

**b) b)** Áreas con Potencial de Mejoramiento (PM): zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos,

donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

**c) Áreas con Potencial de Reciclamiento (PR):** aquellas que cuentan con redes de vialidad y transporte así como infraestructura y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos.

**d) Áreas de Protección Patrimonial (PP):** las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso.

**e) Áreas de Integración Metropolitana (IM):** las ubicadas en las zonas colindantes del Municipio con los municipios vecinos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas zonas.

**f) Áreas de Gestión Urbana Integral (AGUI):** Son aquellas áreas que se identifican y determinan en el correspondiente plan parcial de desarrollo urbano, que por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano, se hace necesaria su atención, promoción y mecanismo de concertación para gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante la constitución de una asociación, organismo o entidad, en cuya integración podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

**g) Áreas de Recuperación Urbana Ambiental (RA):** Son los polígonos con áreas verdes, cuya biodiversidad no sea suficiente para obtener declaratoria de alguna de las categorías de área natural protegida previstas por la legislación ambiental vigente y que se encuentren amenazadas por el crecimiento de la ciudad que impliquen la pérdida o afectación de recursos naturales o generen grave desequilibrio ecológico, a fin de que se realicen acciones necesarias para su mitigación, recuperación y restablecimiento en las condiciones que mantengan su biodiversidad y propicien la continuidad de los procesos naturales que ahí se desarrollaban.

Se podrán considerar polígonos de recuperación urbana ambiental aquellas zonas que circunden a las áreas naturales protegidas, cualquiera que sea su clasificación o categoría, así como las áreas silvestres o de conservación. Lo anterior a manera de amortiguamiento y como medida de sustentabilidad ambiental y de seguridad contra el impacto ambiental que reciban del exterior, así como que asegure su conservación, protección, restauración y recuperación de las condiciones de su biodiversidad.

**h) Áreas de Desarrollo Controlado (DC):** Son los perímetros determinados mediante declaratoria aprobada por el Ayuntamiento en la que se hace necesaria

la implementación de normas para regular aquellas zonas donde la regeneración, renovación, la conservación y mejoramiento es de la mayor importancia en la planeación del desarrollo urbano y la prestación de los servicios públicos de Tuxpan. Los polígonos de desarrollo controlado estarán sujetos al respectivo convenio que para tal efecto se celebre entre el municipio y la asociación de vecinos legalmente constituida. La aplicación de las disposiciones que se derivan de la normatividad del polígono de desarrollo controlado, serán de observancia general de todas las dependencias de la administración pública municipal; en el entendido de que las razones de beneficio social que motivan la determinación de este polígono son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo del polígono, mediante la realización de acciones concertadas entre el gobierno municipal y la organización vecinal.

## II. Áreas de actuación en el suelo no urbanizable:

**a)** Áreas de Rescate (R): Aquellas cuyas condiciones naturales han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas.

**b)** Áreas Naturales Protegidas o de Preservación Natural (ANP): las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación. Sólo podrán realizarse en estas áreas, obras para instrumentar la preservación, compatibles con los objetivos señalados a las mismas, previo dictamen de la Dirección General de Obras Públicas.

**c)** Áreas de producción rural y agroindustrial (PRA): las destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

**d)** Áreas de Conservación (C): Aquellas en las que deberán llevarse a cabo acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas.

## CAPÍTULO VIII DE LA ZONIFICACIÓN EN LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

**Artículo 320.** La zonificación primaria, consistente en la clasificación del territorio Municipal con usos del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, superficies mínimas, restricciones e índice de edificación, se establecerán en los planes parciales de desarrollo urbano y deberán ser congruentes con las clasificaciones funcionales y del suelo del territorio, como con las áreas de actuación que determine el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 321.** Los usos del suelo que podrán establecer en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de conformidad con el artículo anterior, son los siguientes:

I. En suelo urbano o urbanizable, en todas las áreas de actuación:

- a) Aprovechamiento de Recursos Naturales.
- b) Alojamiento Temporal.
- c) Habitacional.
- d) Comercial y de Servicios.
- e) Industrial.
- f) Equipamientos.
- g) Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.
- h) Zonas Especiales de Infraestructura.

II. En suelo no urbanizable:

a) Para las áreas de rescate ecológico:

- 1. Habitacional rural.
- 2. Servicios.
- 3. Turístico.
- 4. Recreación.
- 5. Forestal.
- 6. Equipamiento rural; e
- 7. Infraestructura.

b) Para las áreas de preservación ecológica:

- 1. Piscícola.
- 2. Forestal.
- 3. Equipamiento rural e infraestructura siempre y cuando no se vulnere o altere la vocación del suelo y su topografía.

c) Para las áreas de producción rural y agroindustrial:

- 1. Agrícola.
- 2. Pecuario.
- 3. Piscícola.
- 4. Turístico.
- 5. Forestal.
- 6. Actividades extractivas.
- 7. Agroindustrial.
- 8. Equipamiento rural e infraestructura.

**Artículo 322.** Las zonas secundarias, tipo de usos y destinos del suelo que podrán establecer los planes parciales de desarrollo urbano para las distintas áreas de actuación, son las siguientes:

I. En suelo urbanizable:

**Alojamiento Temporal:**

TE Turístico Ecológico, TC Turístico Campestre, TH-1 Turístico Hotelero densidad mínima, TH-2 Turístico Hotelero densidad baja, TH-3 Turístico Hotelero densidad media, TH-4 Turístico Hotelero densidad alta.

**Habitacional:**

HJ Habitacional Jardín, H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima, H1-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima, H1-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad mínima, H2-U Habitacional Unifamiliar densidad baja, H2-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja, H2-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja, H3-U Habitacional Unifamiliar densidad media, H3-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media, H3-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media, H4-U Habitacional Unifamiliar densidad alta, H4-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta, H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad alta.

**Mixtos – Habitacional, Comercial, Servicios y Equipamientos:**

MB-1 Mixto Barrial intensidad mínima, MB-2 Mixto Barrial intensidad baja, MB-3 Mixto Barrial intensidad media, MB-4 Mixto Barrial intensidad alta, MD-1 Mixto Distrital intensidad mínima, MD-2 Mixto Distrital intensidad baja, MD-3 Mixto Distrital intensidad media, MD-4 Mixto Distrital intensidad alta, MC-1 Mixto Central intensidad mínima, MC-2 Mixto Central intensidad baja, MC-3 Mixto Central intensidad media, MC-4 Mixto Central intensidad alta.

**Comercio y Servicios:**

CS-V1 Comercio y Servicios Vecinales intensidad mínima, CS-V2 Comercio y Servicios Vecinales intensidad baja, CS-V3 Comercio y Servicios Vecinales intensidad media, CS-V4 Comercio y Servicios Vecinales intensidad alta, CS-B1 Comercio y Servicios Barriales intensidad mínima, CS-B2 Comercio y Servicios Barriales intensidad baja, CS-B3 Comercio y Servicios Barriales intensidad media, CS-B4 Comercio y Servicios Barriales intensidad alta, CS-D1 Comercio y Servicios Distritales intensidad mínima, CS-D2 Comercio y Servicios Distritales intensidad baja, CS-D3 Comercio y Servicios Distritales intensidad media, CS-D4 Comercio y Servicios Distritales intensidad alta, CS-C1 Comercio y Servicios Centrales intensidad mínima, CS-C2 Comercio y Servicios Centrales intensidad baja, CS-C3 Comercio y Servicios Centrales intensidad media, CS-C4 Comercio y Servicios Centrales intensidad alta, CS-R Comercio y Servicios Regionales.

**Industrial:**

SI Servicios a la Industria y el Comercio, MFD Manufacturas Domiciliarias, MFM Manufacturas Menores, IJ Industria Jardín, I1 Industria Ligera y de Riesgo Bajo, I2 Industria Mediana y de Riesgo Medio, I3 Industria Pesada y de Riesgo Alto.

**Equipamientos:**

EI-V Equipamiento Institucional Vecinal, EI-B Equipamiento Institucional Barrial, EI-D Equipamiento Institucional Distrital, EI-C Equipamiento Institucional Central, EI-R Equipamiento Institucional Regional.

**Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos:**

EV-V Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, EV-B Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, EV-D Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

Distritales, EV-C Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales, EV-R Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales.

**Zonas Especiales:**

ANP-Hx Zona Habitacional en Área Natural Protegida, AS-Hx Zona Habitacional en Actividades Silvestres, Hx-EV Zona Habitacional en Espacio Verde, Abierto y Recreativo, Hx-CS Zona Comercial y de Servicios en Zona Habitacional, Hx-I1 Zona de Industria Ligera en Zona Habitacional, Hx-SI Zona de Servicios a la Industria en Zona Habitacional.

**II. En suelo no urbanizable:**

HR Habitación rural, ER Equipamiento rural, RE Rescate ecológico, PE Preservación ecológica, PRA Producción rural y agroindustrial, ZR Zonas de riesgo".

**Artículo 323.** Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán para cada zona homogénea o corredor urbano las siguientes disposiciones:

**I.** La altura máxima de las edificaciones expresada como resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo señalada en la matriz de zonificación;

**II.** Las superficies mínimas o máximas y los frentes mínimos de cada lote en la zona de que se trate;

**III.** Para la aplicación de las densidades de vivienda se establecen en base a los siguientes lineamientos:

*Densidad Bruta:* es la cantidad promedio de habitantes u unidades de vivienda que se determina en el plan o programa para las diferentes zonas del municipio, y sirve como referencia para la programación de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

*Densidad Neta:* es la cantidad máxima de número de viviendas que se pueden emplazar en una acción urbanística, y resulta de descontar las vialidades públicas y privadas, las áreas de restricción por infraestructura o cuerpos de agua y las áreas de cesión para destinos a que haya lugar, según proyecto, entre la superficie mínima del lote o el Índice de Edificación (IDE) determinado en la matriz de zonificación.

**IV.** En predios menores de 10 mil metros cuadrados ubicados en el área urbana consolidada, el cálculo del número de viviendas o unidades privativas el resultado de dividir la superficie de construcción resultante del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) entre el índice de edificación (IDE) determinado en la matriz de zonificación, en caso de que el número resultante tenga fracción, a partir del 0.5 s ;

**V.** En su caso, el coeficiente de utilización máximo optativo; y

**VI.** Las restricciones libres de construcción frontales, laterales o posteriores que deberán respetarse en los lotes, las cuales podrán contabilizarse como parte del área libre de construcción.

Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán la tabla de compatibilidad de usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos conforme a la clasificación de zonas secundarias tipo a que se refieren los artículos precedentes.

Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán las áreas de actuación referidas en el artículo 316 del presente Reglamento, como las normas generales de control territorial y normas por vialidad aplicables.

## CAPÍTULO IX

### DE LAS REGULACIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN

**Artículo 324.** Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán la matriz de compatibilidad de usos del suelo para determinar los usos permitidos, prohibidos y condicionados en cada una de las zonas secundarias, sujetándose a las disposiciones del presente Reglamento.

**Artículo 325.** El diseño y desarrollo de proyectos específicos determinaciones en materia de coeficientes de ocupación y utilización del suelo:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo;
- II. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, las cuales podrán destinarse únicamente a espacios no habitables o bien para estacionamiento;
- III. En predios ubicados en áreas de actuación con potencial de desarrollo y normas por vialidad señaladas en los planes parciales de desarrollo urbano aplicarse un coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) de conformidad a lo dispuesto para tal efecto por las normas generales y las matrices de control territorial;
- IV. En la matriz de la zonificación el número de niveles permitidos es la resultante de la relación entre el coeficiente de ocupación COS y el coeficiente de utilización CUS en relación con la superficie del terreno, con excepción de lo dispuesto para las áreas de actuación con potencial de desarrollo y de protección al patrimonio urbano y edificado; y
- V. La construcción bajo el nivel de acera o banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y destinarse únicamente a espacios no habitables o bien para estacionamiento, salvo que se trate de predios con pendiente natural y se sujeten a las disposiciones que para tal efecto determine la Dirección General.

**Artículo 326.** La Dirección General de Obras Publicas dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los programas o planes de desarrollo urbano, a los usos y destinos señalados por estos mismos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I. tud del uso a homologar ante la Dirección General de Obras Públicas, acompañada del dictamen de trazos, usos y destinos correspondiente, como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;

II. La Dirección General de Obras Publicas , en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y

III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior la Dirección General de Obras Publicas afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada en el término de siete días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

## **CAPÍTULO X**

### **DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO MÁXIMO OPTATIVO**

**Artículo 327.** Los planes parciales de desarrollo urbano podrán establecer en las áreas de actuación con potencial de desarrollo (PD) y corredores urbanos con norma por vialidad en suelo urbanizable, el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), consistente en:

I. Un incremento en el coeficiente de utilización del suelo (CUSMAX) adicional al coeficiente base determinado en la zonificación de los planes parciales de desarrollo urbano para que los propietarios o interesados puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial siempre y cuando gestionen y obtengan los permisos y autorizaciones que señala el Código y el presente Reglamento; y

II. El cálculo para la aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) se hará tomando como medida los metros cuadrados de construcción adicionales a la superficie máxima permitida por el CUS base determinado en el plan parcial de desarrollo urbano del Distrito correspondiente.

**Artículo 328.** La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) territorio que forman parte de los planes de desarrollo urbano:

I. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán las áreas con potencial de desarrollo o corredores urbanos con norma por vialidad en lo que se podrá aplicar el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo intensidad de construcción máxima permitida mediante la aplicación del coeficiente de utilización de suelo;

II. El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) que podrán función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes en las distintas zonas secundarias y corredores urbanos;

III. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) construcción sobre el nivel de acera o banqueta;

**IV.** La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) condicionado al pago de los derechos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente; y

**V.** El proyecto de que se trate deberá sujetarse a la evaluación de impacto urbano ambiental, ya sea previo a la aplicación de la presente norma o por virtud de ella, el dictamen que emita la Dirección General de Obras Publicas condicionado a la obtención de la resolución procedente respectiva como condición previa al pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 329.** La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) :

**I.** Una vez obtenido el dictamen de trazos, usos y destinos en el que se especifique su ubicación en un polígono de actuación con potencial de desarrollo o en un corredor con norma de vialidad de potencial de desarrollo, el interesado presentará a la Dirección General la solicitud de aplicación del coeficiente de utilización de suelo máximo optativo, señalando la altura de la edificación, el número máximo de unidades de vivienda o habitaciones de hotel, así como el volumen de construcción total pretendido, el que en ningún caso podrá rebasar la intensidad de construcción total permitida por la aplicación del coeficiente de utilización de suelo máximo optativo en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;

**II.** La Dirección General emitirá un oficio informativo sobre la solicitud en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción. El dictamen deberá corroborar la correcta aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) además deberá incluir el contenido del estudio de impacto urbano ambiental que el particular deberá elaborar conforme a la normatividad vigente;

**III.** Una vez revisado el estudio de impacto urbano ambiental, se generará un resolutive en el que se señalarán las disposiciones para la aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) y se precisarán las acciones de mitigación y la aplicación de los derechos a cubrir conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos Municipal vigente; el resolutive será enviado a la Tesorería para que expida la orden de pago correspondiente;

**IV.** La Dirección General entregará al interesado la orden de pago por los derechos correspondientes, la cual deberá ser liquidada dentro de los 15 días hábiles posteriores a la entrega de la misma; y

**V.** El interesado presentará ante la Dirección General el resolutive procedente de la evaluación de impacto ambiental y el comprobante de pago respectivo para solicitar la emisión del dictamen de trazos, usos y destinos correspondiente.

## CAPÍTULO XI DE LA VÍA PÚBLICA

**Artículo 330.** El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma; las vías públicas son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

**Artículo 331.** La determinación oficial de la vía pública, alineamientos a la misma, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, se hará en los planos correspondientes, los cuales se integrarán como anexo de los programas y planes de desarrollo urbano y seguirán su mismo procedimiento de aprobación.

**Artículo 332.** La modificación de los planos de alineamiento, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, podrá ser solicitada por particulares o que acrediten su interés jurídico, o por el Municipio. Para la modificación de los citados planos deberá contarse con el dictamen técnico favorable emitido por la Dirección General, en el que se justifique la procedencia de la modificación de que se trate y se acredite la no afectación de proyectos futuros de vialidades, infraestructura o servicios.

Cuando la solicitud se refiera a modificaciones en suelo no urbanizable, en lugar del dictamen a que se refiere el párrafo anterior, el interesado deberá gestionar y obtener una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental, como requisito previo a su dictaminación.

**Artículo 333.** Quienes soliciten la inscripción de vía pública o la determinación de derechos de vía, tendrán la obligación cuando se considere procedente la solicitud, de donar las superficies de terreno, ejecutar las obras y/o aportar los recursos que determine la Dirección General en el dictamen correspondiente.

**Artículo 334.** No se autorizarán modificaciones a planos de alineamiento, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, cuando dicha modificación contravenga los objetivos, estrategias o disposiciones de los programas.

**Artículo 335.** Son normas básicas para las vías públicas, además de los lineamientos señaladas en los artículos precedentes, las siguientes:

- I. En los programas y planes de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas, sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción;
- II. Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;
- III. Las autoridades estatales en materia de vialidad y transporte determinarán los sistemas y normas específicas de operación de las vías públicas a que se refiere este capítulo;
- IV. Las vías subcolectoras, como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;
- V. Tratándose de fraccionamientos habitacionales, todos los lotes o viviendas deberán estar como máximo a 300.00 metros de distancia de una vía subcolectora, colectora o principal, siguiendo el lindero de la vía pública. Todo fraccionamiento de 300 o más viviendas contar con una vialidad subcolectora que garantice su conectividad y continuidad con la red vial;
- VI. Cuando se contemplen carriles exclusivos, considerarse el espacio necesario para su establecimiento, sin afectar el flujo de la vialidad en la que se inserte, de conformidad con el dictamen que al efecto emita el Consejo Estatal del Transporte;
- VII. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;
- VIII. Deberán cumplir con las características que establezca la normatividad en materia de pavimentos;
- IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales y cualquier otro mobiliario de las vías públicas serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; y
- X. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces.

**Artículo 336.** Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual será sometido al dictamen de la Dirección General en coordinación con las autoridades estatales competentes en materia de vialidad.

**Artículo 337.** Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

**Artículo 338.** Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos programas y planes de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, dichas áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial que al efecto se formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

## **CAPÍTULO XII**

### **DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS**

**Artículo 339.** La solicitud para instalar, construir o modificar infraestructura urbana o sus sistemas estará condicionada a la obtención de una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental.

**Artículo 340.** Para las instalaciones subterráneas, uso de la infraestructura de penetración, mantenimiento o retiro de ductos, y conducción de toda clase de fluidos en el territorio municipal, que se realicen con el fin de introducir servicios y cualesquiera otras, se requerirá, previo inicio de obra, la autorización correspondiente, una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental, debiendo observar lo dispuesto por el Código y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 341.** Para llevar a cabo cualquier instalación aérea, tales como elementos de telecomunicación, postes, contra postes, puntales, postes de refuerzo, sostenes para apoyo, antenas, cables, tensores, cámaras de video, o cualquier otro elemento similar, deberán observarse las normas técnicas en materia de diseño e imagen urbana.

**Artículo 342.** Las excavaciones o cortes de cualquier índole que se realicen en vía pública para instalaciones subterráneas y cuya profundidad sea mayor a sesenta centímetros, requerirán de licencia de edificación suscrita por un Director Responsable de Obra. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de

exploración para estudios de mecánica de suelos, o para obras de jardinería.

**Artículo 343.** El uso del espacio aéreo en la ciudad para la instalación de antenas de telecomunicación y estaciones repetidoras de telefonía celular, requerirá autorización del Instituto. En el caso de inmuebles catalogados por el INAH, INBA, o la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco deberán obtener la autorización correspondiente.

**Artículo 344.** Las normas técnicas del reglamento determinarán los requisitos que deberá observar el proyecto, la ejecución y mantenimiento de las estaciones repetidoras de telefonía celular, así como su comportamiento estructural, considerando siempre el impacto negativo que su instalación puedan provocar al paisaje e imagen urbana. Así mismo, contendrán los requisitos que deberán cumplir los proyectos para la instalación de antenas. Para las estaciones repetidoras de telefonía y antenas de telecomunicaciones preexistentes, se podrá llevar un proceso de regularización administrativa de conformidad con las normas técnicas del reglamento aplicables.

**Artículo 345.** En el Municipio de Tuxpan queda prohibida la instalación de nuevos anuncios estructurales de poste y semi estructurales con poste, así como nuevos anuncios de cartelera de piso o de azotea.

## **CAPÍTULO XIII DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 346.** Los espacios verdes, abiertos y recreativos de orden público, se definen en dos categorías:

- I. Públicos de libre acceso; que pueden ser utilizados a cualquier hora y por cualquier ciudadano; y
- II. Públicos con acceso controlado por horario, cuota de recuperación, cualidad u otros elementos específicos, pero con acceso a cualquier ciudadano.

Los espacios públicos abiertos por su dimensión y jerarquía pueden ser de nivel vecinal, barrial, distrital, central y regional.

**Artículo 347.** Los espacios verdes, abiertos y recreativos de orden privado que por su importancia sea necesaria su conservación la autoridad municipal, estatal o federal, deberá gestionar con los propietarios su adquisición, permuta, indemnización en caso de expropiación por causa de utilidad pública o acuerdo que satisfaga a las partes, ejerciendo derecho de preferencia. De no suceder lo anterior, si los propietarios pretenden realizar alguna acción urbanística en su propiedad, se les otorgará el uso predominante de la zona de su ubicación.

**Artículo 348.** Los espacios verdes, que constituyen parte del patrimonio natural y de paisaje deberán protegerse, conservarse y acrecentarse. Los espacios públicos tales como plazas, plazoletas, rinconadas, entre otros que constituyen parte del patrimonio transformado y que forman parte de la imagen urbana o paisaje urbano, deberán salvaguardarse, conservar y proteger, por parte de la autoridad, procurando acrecentar el patrimonio del municipio. Es obligación del municipio establecer los programas y estrategias necesarias para el retiro de cualquier instalación, bien mueble o inmueble, que se encuentren abandonados y obstruyan la vía pública.

**Artículo 349.** El programa municipal de desarrollo urbano deberá incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando entre otras acciones, las siguientes:

- I. Medidas para la identificación, creación y defensa del espacio público, la calidad del entorno y las alternativas de expansión;
- II. La definición de la red y características del espacio público y la red vial; y
- III. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros escolares y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento.

**Artículo 350.** De acuerdo con la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, toda nueva construcción, plan de desarrollo o proyecto de carácter público, estará adoptando todas las medidas de accesibilidad que le conciernan. Para las edificaciones y espacios públicos preexistentes, se podrá llevar un sistema de adaptaciones por etapas.

**Artículo 351.** Las dependencias de la Administración Pública Municipal vigilarán el cumplimiento de las disposiciones que en materia de accesibilidad se apliquen al desarrollo urbano, vivienda y otras edificaciones.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DE LAS REGULACIONES EN MATERIA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS**

**Artículo 352.** Toda acción urbanística mayor en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se exceptúan de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las siguientes zonas: agropecuario, forestal, actividades extractivas, equipamiento, áreas verdes y espacios abiertos e infraestructura.

**Artículo 353.** Los propietarios de predios rústicos intraurbanos de menos de 10 mil metros cuadrados; podrán permutar el 100% de las áreas de cesión

para destinos a que están obligados, previo convenio que deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, exceptuando los predios con zonificación habitacional de densidad alta.

**Artículo 354.** En los desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio se podrá aceptar hasta el 30% de las áreas de cesión para destinos queden a resguardo del condominio para el uso de espacios verdes, abiertos vecinales, previo convenio de colaboración con el Ayuntamiento, quedando estrictamente prohibido restringir el acceso, uso y disfrute de dichas áreas a persona alguna, debiendo contar siempre con acceso a la vía pública. Dichas áreas de cesión para destinos son de propiedad del municipio y no pierden su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable por el hecho de estar dentro del condominio.

Se podrán permutar el 50% de las áreas de cesión para destinos por un inmueble de igual valor ubicado dentro del Centro de Población, el cual será determinado por la Dirección General, previo convenio que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

**Artículo 355.** Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación para tales efectos. Las obras de edificación mínimas serán las siguientes:

- a) Las dedicadas a espacios verdes abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios casetas o controles de ingresos, y otras. Dichas obras serán con cargo quien realice la acción urbanística.
- b) Las dedicadas a la educación, cultura, salud, organización, administración vecinal y servicios institucionales tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, centros comunitarios, estaciones de policía y bomberos, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos a razón de un metro cuadrado de construcción por cada 10 habitantes en zonas habitacionales; 100 metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y 50 metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales.
- c) Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística. En caso de que el municipio considere que la edificación que se pretenda realizar deba ser de mayores dimensiones costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

**Artículo 356.** En las áreas de reserva urbana de mediano y largo plazo, por no contar con la infraestructura y equipamiento necesario; los promotores de acciones urbanísticas deberán garantizar la construcción de las obras necesarias para su correcto funcionamiento, las cuales serán ejecutadas por su cuenta quedando determinadas en su Proyecto de Integración Urbana.

**Artículo 357.** Además de la posibilidad de tomar en cuenta contra las áreas de cesión para destinos las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano que se establecen en el Código Urbano, el Ayuntamiento podrá aceptar en permuta predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano y que sean administradas por el municipio, cuando la causa de aportarlas se generen por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto, siempre y cuando no exceda el 50% de la superficie que se deba garantizar.

**Artículo 358.** En los desarrollos habitacionales con densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V), en ningún caso se podrá permutar las áreas de cesión para destinos.

**Artículo 359.** Las obras de edificación en las áreas de cesión para destinos dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal. A excepción de los supuestos establecidos en el artículo 356.

**Artículo 360.** La Dirección General podrá promover entre los particulares obligados a otorgar áreas de cesión en una misma zona del municipio, que las mismas sean agrupadas, concentradas en otras zonas o habilitadas para equipamientos urbanos, a fin de garantizar su adecuado aprovechamiento, mantenimiento y acceso público. Las resoluciones que se dicten en este sentido, deberán ser aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen técnico favorable emitido por la Dirección General y publicadas en la Gaceta Municipal, a fin de que surtan efectos a favor de quien esté obligado a cederlas. En ningún caso, podrá autorizarse la disminución de las obligaciones a que se refieren el Código y este Reglamento.

## **CAPÍTULO XV**

### **DE LAS OBLIGACIONES BÁSICAS EN MATERIA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 361.** Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra o edificación deberán cumplir con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo señaladas en el presente título, y se sujetarán al presente Reglamento y a las normas técnicas que de este emanen, así como a las siguientes disposiciones:

I. Observar y cumplir los programas y planes de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;

- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;
- III. Respetar la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. En la autorización de nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, regularizados y predios rústicos intraurbanos, se estará obligado a otorgar las áreas de cesión para destinos, en los términos establecidos en el código urbano del estado de Jalisco y de este reglamento.
- V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VII. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios conforme a las normas vigentes;

## **CAPÍTULO XVI**

### **DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL**

**Artículo 362.** Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes acciones urbanísticas, obras y proyectos requerirán previamente contar con una resolución procedente de la evaluación de impacto urbano ambiental, de conformidad con el artículo 365, sin perjuicio de las autorizaciones que corresponda otorgar al Estado o a la Federación:

- I. Proyectos de cualquier tipo que por sus características y ubicación requieran de la modificación del plan o programa de desarrollo urbano aplicable, debiendo para ello apegarse a lo establecido en el Código Urbano;
- II. Construcción o ampliación de infraestructura primaria para el abasto de agua, red de alcantarillado, sitio de telecomunicaciones o suministro de energía eléctrica, así como de vialidad y tránsito, siempre que no se encuentren previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al área de que se trate;
- III. Proyectos que se ubiquen en zonas con clasificación de Reserva Urbana Especial (RU-ESP) o de Recuperación Ambiental (RA) en los planes parciales de desarrollo urbano;
- IV. Proyectos de uso habitacional plurifamiliar vertical de más de cinco mil metros cuadrados de construcción y/o seis o más niveles de altura;
- V. Proyectos de usos mixtos o no habitacionales de más de tres mil metros cuadrados de construcción y/o seis o más niveles de altura;
- VI. Proyectos en predios que aplique el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX);
- VII. Plantas de almacenamiento, distribución o comercialización de combustibles para servicio público o privado;

- VIII. Equipamientos públicos o privados que brinden servicios regionales o que supongan la concentración en un mismo momento de más de tres mil personas;
- IX. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, terminales de ferrocarriles y aeropuertos;
- X. Construcción o ampliación de almacenes, bodegas o industrias que utilicen o generen residuos peligrosos;
- XI. Proyectos y obras en espacios públicos; y
- XII. Aquellas acciones urbanísticas, obras y proyectos que por sus características y ubicación puedan causar un impacto negativo en la ciudad y/o en el medio ambiente.

La resolución que señala el presente ordenamiento, es el dictamen que deriva de la solicitud que hace el particular, respecto de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental presentada para revisión tanto de la Dirección General como de la Dirección General de Ecología, previo pago de derechos de conformidad con la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal vigente del Municipio de Tuxpan.

La autoridad municipal requerirá al interesado la elaboración de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, debiendo éste acudir al Padrón Municipal de Evaluadores, para la contratación de la misma.

Previo a la contratación de los especialistas para la elaboración de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, el interesado deberá solicitar por escrito a las Direcciones Generales de Ecología y Obras Públicas las guías de impacto urbano ambiental que expedirán de acuerdo a la acción urbanística, obra o proyecto de que se trate. Estas guías además marcarán las disciplinas que deberán seguir los especialistas para la elaboración de la evaluación.

**Artículo 363.** Las guías a que alude el numeral que precede determinarán que es lo que el evaluador deberá considerar en la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, de manera enunciativa más no limitativa:

- I. Identificar los impactos y externalidades potenciales de la acción urbanística, proyecto u obra de que se trate, analizando particularmente los siguientes factores de manera enunciativa, más no limitativa: descripción del estado actual del ecosistema, en su caso, del patrimonio cultural existente, además de agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones al medio ambiente, riesgos naturales o antropogénicos, estructura socioeconómica, impacto regional o algún otro que detecte el estudio que al efecto se formule; y
- II. Identificar y proponer las medidas de mitigación para prevenir, evitar o reducir al máximo posible los impactos reales y potenciales, así como señalar montos aproximados, y programa de cumplimiento en tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior.

**Artículo 364.** Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las acciones urbanísticas, obras o proyectos a que se refiere el artículo 362 del presente reglamento, deberán presentar ante la Dirección General una solicitud de revisión de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, conforme al mismo numeral.

Una vez ingresada la solicitud ante la Dirección General, ésta dará vista a la Dirección General de Ecología dentro de los tres días hábiles siguientes; dichas dependencias municipales contarán con un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir del ingreso de la solicitud, para requerir al promovente información complementaria si la presentada resulta insuficiente.

Una vez recibida la información correspondiente y habiendo integrado el expediente completo, la Dirección General y la Dirección General de Ecología deberán emitir de manera coordinada la resolución correspondiente, de procedencia, procedencia condicionada o improcedencia dentro de los cuarenta días hábiles siguientes. Dicha resolución tendrá una vigencia de 24 meses improrrogables para la tramitación de la licencia correspondiente, término que empezará a surtir efectos a partir de su notificación por parte de la autoridad municipal.

Una vez integrado el expediente de la evaluación con todos los requisitos, la autoridad Municipal podrá solicitar la opinión de los organismos de participación social, vecinal y de consulta contemplados en el Código Urbano.

**Artículo 365.** La solicitud de revisión de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- I. Formato con los datos de identificación del proyecto;
- II. Documento en el que se acredite la propiedad del predio en el que se pretenda llevar a cabo el proyecto u obra de que se trate, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Jalisco;
- III. Croquis de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;
- IV. Anteproyecto de la obra que se trate y su memoria descriptiva;
- V. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- VI. Tratándose de obras o proyectos que pretendan la modificación del programa o plan aplicable, deberán señalar el uso del suelo pretendido;
- VII. Comprobante de pago de derechos correspondiente, conforme a la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal vigente;
- VIII. Evaluación de Impacto Urbano Ambiental elaborada por especialistas inscritos en el Padrón Municipal de Evaluadores, conforme a la guía correspondiente; y
- IX. Vinculación del proyecto con los ordenamientos legales correspondientes (federales, estatales y municipales).

La autoridad municipal podrá solicitar a los gobierno federal o estatal, la asistencia técnica para la revisión de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental presentada por los interesados.

**Artículo 366.** El Padrón Municipal de Evaluadores se integrará por especialistas en la materia, quienes se inscribirán ante la Oficialía Mayor Administrativa conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento de Adquisición de Bienes y Contratación de Servicios del Municipio de Tuxpan, Jalisco, debiendo cumplir además de los requisitos establecidos, con la presentación de Cédula Profesional la cual acredite al titular como profesional especialista en la materia correspondiente de acuerdo a las características del estudio de impacto urbano ambiental a realizar.

**Artículo 367.** La Dirección General y la Dirección General de Ecología emitirán en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles, previa integración del expediente completo, de manera fundada y motivada la resolución correspondiente:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate en los términos presentados;
- II. La procedencia condicionada, deberá expresar de manera clara los términos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen. Dichos términos o requisitos deberán ser factibles y compatibles con criterios de desarrollo urbano sustentable (económico, social, y ambiental) y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, usos y servicios; o
- III. La improcedencia de la acción urbanística, obra o proyecto será emitida cuando concurren uno o más de los siguientes supuestos:
  - a) Los impactos o efectos negativos, no puedan ser atenuados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas.
  - b) Se genere impacto negativo irreversible o irrecuperable al espacio público o privado, al medio ambiente, al patrimonio histórico cultural, o a la estructura urbana.
  - c) El riesgo a la población en la salud o bienes no pueda ser evitado por medidas de mitigación y/o compensación o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones.
  - d) El proyecto altera de forma significativa el equilibrio ecológico, la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad, la prestación de servicios públicos establecidos en los programas y planes de desarrollo urbano u ordenamiento ecológico.

**Artículo 368.** El interesado deberá aceptar y garantizar las obligaciones que deriven de la resolución de la evaluación de impacto urbano ambiental que expida el Municipio a través de sus áreas competentes, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 369.** Los estudios y resoluciones de impacto urbano ambiental, formulados y emitidos por la autoridad, serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado en sus instalaciones. Los estudios estarán disponibles para su consulta a partir del ingreso del expediente completo, y las resoluciones podrán ser consultadas a partir de la emisión de las mismas, quedando reservadas las patentes, desarrollos tecnológicos protegidos por las leyes de propiedad intelectual y de derechos de autor, así como lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

## **CAPÍTULO XVII**

### **ÁREAS DE GESTIÓN URBANA INTEGRAL**

**Artículo 370.** Aquellas áreas que se identifican y determinan en los programas y planes de desarrollo urbano, que por sus características naturales o histórico patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano, se hace necesaria su atención, promoción y mecanismo de concertación para gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante la constitución de una asociación, organismo o entidad, en cuya integración podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas."

**Artículo 371.** El desarrollo de predios en AGUIs tiene la finalidad de asegurar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo. La normatividad aplicable se establecerá previamente a las obras de urbanización en los programas y planes de desarrollo urbano correspondientes. Todos los propietarios a título de dueño de predios que se encuentren dentro de un polígono determinado como AGUI quedan sujetos a cumplir las disposiciones de ordenamiento territorial, urbano y ambiental que se determinen conforme a este reglamento.

**Artículo 372.** La Dirección General a través de la Dirección de Planeación será la responsable de aplicar las normas relativas a los polígonos de AGUIs conforme a lo establecido en este reglamento.

**Artículo 373.** Son objetivos de las AGUIs los siguientes:

- I. Realizar estudios, proyectos y obras que resulten necesarios para el ordenamiento del territorio dentro de los polígonos determinados;
- II. Impulsar proyectos en áreas de valor histórico y cultural a fin de promover el desarrollo económico, la equidad social y el respeto al medio ambiente en los polígonos de protección histórica, cultural y fisonómica del municipio;
- III. Impulsar proyectos productivos que fomenten la construcción del tejido social y que al mismo tiempo aprovechen los recursos naturales del municipio;

**IV.** Establecer criterios y lineamientos de ordenamiento del territorio en las áreas de valor natural que protejan y respeten el medio ambiente con el fin de garantizar los servicios ambientales que prestan, pero que al mismo tiempo permitan su aprovechamiento de forma responsable;

**V.** Propiciar la participación coordinada de grupos de interés tanto del ámbito público como privado para la construcción de infraestructura y equipamiento; y

**VI.** Proponer los usos y destinos del suelo que se requieran para concretar proyectos estratégicos tanto productivos como de conservación.

**Artículo 374.** Las AGUIs deberán ser gestionadas por una Agencia de Área de Gestión Urbana Integral (Agencias) cuya estructura estará compuesta por una Junta de Gobierno y un Comité Técnico.

**Artículo 375.** La Junta de Gobierno es el órgano de gobierno de la agencia y será la encargada de determinar las acciones a seguir, atendiendo las recomendaciones del Comité Técnico.

**Artículo 376.** La Junta de Gobierno de las Agencias de Gestión Urbana Integral será integrada por:

- I.** El Presidente Municipal, quien presidirá la Junta de Gobierno;
- II.** Director del Comité Técnico, quien fungirá como secretario técnico de la junta de gobierno;
- III.** Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- IV.** Un representante de cada una de las fracciones edilicias que integren el Ayuntamiento;
- V.** Dos representantes de los propietarios de predios que se encuentren dentro de un polígono determinado como AGUI;
- VI.** Dos representantes de la Asamblea Ejidal, en caso de que estuviese involucrados ejidos en las AGUIs; y
- VII.** Dos representantes del Comité Técnico.

**Artículo 377.** El Comité Técnico es el responsable de la caracterización del territorio comprendido dentro del polígono de la AGUI, a fin de determinar un diagnóstico que tenga como resultado la elaboración de instrumentos de planeación y ordenamiento del territorio, así como la conformación de proyectos estratégicos para su desarrollo, siendo los siguientes:

- I.** Establecer reglas y normas de control que permitan la regulación de los usos y destinos del suelo, de acuerdo a las características naturales o históricas patrimoniales;
- II.** Determinar los instrumentos y mecanismos institucionales viables e indispensables para garantizar un desarrollo urbano sustentable; y
- III.** Elaboración de proyectos estratégicos.

**Artículo 378.** El Comité Técnico de la Agencia de Gestión Urbana Integral estará integrado por:

- I. El Director General de Obras Públicas, quien será el Director del Comité Técnico;
- II. El Director de Planeación y Ordenamiento Territorial, quien será el Secretario Ejecutivo;
- III. El Director General de Ecología;
- IV. El Director General de Desarrollo Social y Humano;
- V. El Director General de Promoción Económica y Turismo;
- VI. Investigadores especialistas de la Universidad de Guadalajara, Universidad Autónoma de Guadalajara, Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente, Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, previa propuesta consensada entre los rectores de las universidades y el director del comité y en número igual al necesario para cubrir las necesidades requeridas para la elaboración del diagnóstico y propuestas de ordenamiento;
- VII. Representantes del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, del Colegio de Arquitectos y Urbanistas del Estado de Jalisco, Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, Biólogos Colegiados del Estado de Jalisco, además de los colegios de profesiones afines que se conformen con posterioridad, previa aprobación del Comité Técnico;
- VIII. Consultores independientes que hayan realizado estudios en la zona, o bien que sean especialistas en disciplinas que sean requeridas para la elaboración del diagnóstico y propuestas de ordenamiento;
- IX. Representantes del Gobierno Estatal conforme a la pertinencia de sus áreas de competencia: Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), y otras que se determinen por el propio Comité;
- X. Representantes del Gobierno Federal conforme a la pertinencia de sus áreas de competencia: Secretaría de Desarrollo Agrario, Urbano y Territorial (SEDATU), y otras que se determinen por el propio Comité; y
- XI. Representantes de Organismos Públicos Descentralizados con interés en la AGUI, previo acuerdo del Comité.

**Artículo 379.** La Agencia deberá conformarse como una Asociación Civil, Organismo o Entidad, a fin de contar con personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar los actos jurídicos que requiera conforme a su objeto y finalidad.

**Artículo 380.** El objeto y finalidad de cada Agencia deberá estar estipulado en un Convenio en el que converjan todos los participantes. En el mismo quedarán establecidos detalladamente los integrantes de la misma, incluyendo el mecanismo para su funcionamiento.

**Artículo 381.** La difusión de las actividades de las Agencias de AGUIs, se hará a través de los organismos de participación ciudadana contenidos en el Código coordinados por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 382.** La Agencia a través de su Junta de Gobierno deberá celebrar un convenio entre todos los participantes que deberá tener el siguiente contenido:

**I.** Las fechas y transcripciones de los puntos resolutiveos de los siguientes acuerdos:

**a)** Del Ayuntamiento, donde se autorice la elaboración del estudio urbanístico que coordinado por el Comité Técnico, permita elaborar un diagnóstico para establecer el valor ambiental o histórico del polígono. Además se deberá establecer la coordinación con dependencias de órdenes de gobierno pertinentes, y la asociación con los propietarios, para promover los ordenamientos y en su caso las obras de urbanización propuestas.

**b)** De la Asamblea del Ejido, cuando la acción urbanística tenga por objeto tierras en propiedad social.

**II.** La descripción precisa de las áreas y predios objeto de los ordenamientos y en su caso las acciones urbanísticas necesarias;

**III.** La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participen;

**IV.** Cuando las áreas y predios procedan del régimen agrario, las fechas y transcripción de los puntos resolutiveos de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la Ley Agraria:

**a)** De la Asamblea del núcleo de población donde autorice a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley Agraria.

**b)** De la Asamblea o los titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de la acción urbanística, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el Convenio.

**c)** De la Asamblea, donde autorice la aportación de tierras al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, de conformidad a las disposiciones de la Ley Agraria.

**V.** Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia previsto en el Código Urbano o su transferencia, conforme a las estipulaciones del Convenio;

**VI.** Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Código y en particular, a la determinación del ordenamiento relativo al polígono de aplicación;

**VII.** Las obligaciones que asuman las partes, y en su caso; y

**VIII.** La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de los propietarios que aportaron las áreas o predios, en particular, cuando en el Convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DE LOS POLÍGONOS DE DESARROLLO CONTROLADO**

**Artículo 383.** Los polígonos de desarrollo controlado, deberán ser determinados en los planes parciales de desarrollo urbano como parte de su proceso de revisión y /o actualización conforme a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 384.** En los polígonos podrán determinarse precisiones a los instrumentos de control establecidos en los planes parciales de desarrollo urbano, tales como:

**I. Normas de configuración urbana e imagen visual:**

- a) Pavimentos en calles, incluyendo arroyos vehiculares, ciclovías y aceras o banquetas.
- b) Mobiliario urbano.
- c) Jardinería y arbolado.
- d) Bardas exteriores y cubiertas.
- e) Anuncios y nomenclatura; e
- f) Imagen urbana.

**II. Normas de control de la edificación:**

- a) Altura máxima de la edificación.
- b) Restricción lateral en su caso.
- c) Restricción posterior.

**III. Usos compatibles o condicionados:**

- a) Limitar las listas de giros incluidos en las tablas de actividades o giros compatibles contenidos en los planes parciales de desarrollo urbano.
- b) Limitar las listas de giros incluidos en las tablas de actividades o giros condicionados, así como las condiciones para su establecimiento contenidas en los planes parciales de desarrollo urbano.
- c) Establecer y priorizar las obras por contribución de obra pública a realizarse dentro del polígono.

**Artículo 385.** Para que las normas propuestas surtan efecto, deberá firmarse un convenio entre la o las Asociaciones Vecinales correspondientes y el Ayuntamiento, el cual será publicado en la gaceta municipal.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO**

**Artículo 386.** El sistema de transferencias de derechos de desarrollo busca de manera prioritaria, la conservación del patrimonio natural y edificado del municipio, incluyendo entre otros, los inmuebles catalogados del centro histórico, los polígonos de protección histórico-patrimonial, así como las áreas con valor ecológico, es decir, áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición, incluyendo parques y franjas de amortiguamiento alrededor de las áreas naturales protegidas, establecidas en los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

**Artículo 387.** Los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano para el Municipio de Tuxpan, Jalisco, señalan los predios susceptibles de generar derechos (Áreas Generadoras de Transferencia de Derechos - GTD), así como aquellos susceptibles de recibir derechos (Áreas Receptoras de Transferencia de Derechos - RTD).

**Artículo 388.** El sistema operará a través de un Comité del Sistema de Transferencia de Derechos, el cual estará integrado por los titulares de las direcciones de Planeación y Ordenamiento Territorial y de Construcción dependientes de la Dirección General; por el titular de la dirección de Protección al Medio Ambiente, dependiente de la Dirección General de Ecología, así como por el titular de la dirección de Catastro Municipal, dependiente de la Tesorería Municipal.

**Artículo 389.** El comité emitirá convocatoria de acuerdo a los programas y proyectos institucionales, por medio de la cual informará, la zona operativa en la que el municipio aplicará el sistema de transferencia a fin de generar los derechos correspondientes, establecer los predios generadores y las bases de operación, incluyendo la tarifa correspondiente conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente. Misma que será publicada en la Gaceta Municipal, y en uno de los diarios de mayor circulación, independientemente de otros medios que considere pertinentes para debida difusión y conocimiento.

**Artículo 390.** La parte interesada, presentará al comité las propuestas de predios de propiedad pública, privada o social para que previa convocatoria los predios receptores puedan adquirir esos derechos.

**Artículo 391.** En el caso de los predios generadores en áreas de protección histórico-patrimonial, las propuestas deberán incluir un plan de inversión que asegure la remodelación de la finca o inmueble patrimonial, así como la autosuficiencia del proyecto por cuando menos 10 años.

**Artículo 392.** En el caso de los predios generadores en áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición, el proyecto deberá incluir un proyecto de conservación y mantenimiento que considere el listado de acciones precisas y ejecutivas que aseguren el mantenimiento del predio o área en su estado original por cuando menos 10 años.

**Artículo 393.** La generación de derechos se calculará de la forma siguiente:

En el caso de los predios generadores en áreas de protección histórico-patrimonial, la superficie a generar estará definida por el diferencial en metros cuadrados, entre la superficie edificada y el potencial determinado en los planes parciales para el propio predio. En el caso de los predios generadores en áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición, la superficie a generar estará definida por el potencial determinado en los Planes Parciales para los predios contiguos.

**Artículo 394.** Los predios generadores solamente podrán generar derechos hasta agotar el potencial indicado por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes. Una vez definidos los derechos a generar en metros cuadrados, los predios receptores podrán adquirirlos.

**Artículo 395.** La contribución a pagar no podrá ser mayor a la consignada en la tabla de tarifas correspondiente al capítulo de polígonos de potencial de desarrollo contemplados en la ley de ingresos municipal vigente.

**Artículo 396.** El municipio tiene la facultad de generar Transferencia de Derechos de Desarrollo, en una o varias zonas operativas a la vez y por los períodos que considere pertinente, los cuales determinará de manera precisa en la convocatoria respectiva a cada zona operativa.

**Artículo 397.** Los períodos podrán establecerse por meses o al alcanzar un objetivo específico como número de predios o un monto determinado de derechos.

**Artículo 398.** Los predios susceptibles de recibir derechos de desarrollo podrán hacerlo en cualquier momento, dependiendo de la disponibilidad de derechos que haya en el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo debiendo presentar para su autorización un proyecto, incluyendo la evaluación de impacto urbano ambiental de conformidad con el presente Reglamento.

**Artículo 399.** Para el caso de los predios generadores en áreas de protección histórico-patrimonial, se deberá destinar a la restauración de la finca o inmueble por lo menos el 70% del total del recurso que se genere por dicho concepto, quedando el porcentaje restante a disposición del propietario para que este lo utilice de conformidad a su intereses.

**Artículo 400.** En el caso de los predios generadores en áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición, de los ingresos generados, por lo menos el 50% deberá aplicarse al cumplimiento del proyecto de conservación y mantenimiento presentado así como del listado de acciones precisas y ejecutivas, que aseguren el mantenimiento del predio o área en su estado original, quedando el porcentaje restante a disposición del propietario para que este lo utilice de conformidad a sus intereses.

**Artículo 401.** Los recursos generados por los predios solo podrán entregarse a los proyectos autorizados, una vez que se haya concluido la obra de restauración o en su caso por la terminación de etapas, de conformidad al convenio que se suscriba autorizado por el comité.

**Artículo 402.** Tanto los proyectos de protección del patrimonio histórico-patrimonial como en áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición, deberán presentar la conclusión de sus proyectos ante el Comité del Sistema de Transferencia de Derechos, dentro de los 30 días naturales posteriores a la conclusión del mismo, con la finalidad de obtener de dicho órgano rector la constancia de liberación del recurso financiero, en los porcentajes que corresponda, para efecto de tramitar ante la Tesorería Municipal el pago del derecho de transferencia.

**Artículo 403.** En ambos casos, los propietarios de los predios generadores de derechos, contarán con un plazo improrrogable de 24 meses para ejecutar y acreditar la conclusión del proyecto presentado, ante el Comité del Sistema de Transferencia de Derechos.

**Artículo 404.** Para todos los proyectos, la forma de liquidar los derechos de transferencia será como sigue: el porcentaje correspondiente al proyecto de mantenimiento y conservación, será cubierto contra la presentación de la constancia de liberación y por el porcentaje restante, la Tesorería Municipal podrá realizar pagos diferidos a través de los convenios correspondientes que para tal efecto celebre con los propietarios de los predios. Lo anterior con el objeto de que se le garantice al Municipio que los proyectos se llevarán a cabo durante los diez años establecidos y pactados.

**Artículo 405.** El monto de la contribución a enterar al municipio, se determinará multiplicando el diferencial en metros cuadrados, entre el potencial determinado en los planes parciales por el Coeficiente de Utilización del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX) para el propio predio, por la tarifa por metro cuadrado señalada en la tabla de la contribución especial por incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX), establecida en la ley de ingresos municipal vigente al momento de causación. Se tomará como referencia la tarifa para los polígonos de potencial de desarrollo.

**Artículo 406.** Los predios receptores únicamente podrán recibir derechos hasta el máximo indicado en los propios Planes Parciales.

**Artículo 407.** El monto deberá ser depositado o transferido a las cuentas en administración que por cada una de la zonas operativas del sistema de transferencias de derechos de desarrollo se aperturen.

**Artículo 408.** Los recursos de cada zona se aplicarán específicamente para efectuar la compra de los derechos previamente generados con el aval del Comité del Sistema de Transferencia de Derechos.

**Artículo 409.** El monto recaudado por la adquisición de los derechos deberá permanecer en la cuenta en administración correspondiente hasta que el propietario del predio generador haya cumplido con lo estipulado en el proyecto autorizado y de acuerdo a los convenios que se celebren para cada caso en concreto.

**Artículo 410.** Las dependencias involucradas en el proceso serán las siguientes:

- a) La Dirección General a través de la Dirección de Planeación y la Dirección de Construcción, las cuales autorizarán los proyectos del generador y el receptor así como los valores de construcción.
- b) La Dirección de Catastro que deberá llevar el registro del Sistema de Transferencia a fin de conocer los derechos generados por cada predio generador y los recibidos por predio receptor.
- c) La Dirección General de Ecología a través de la Dirección de Protección al Medio Ambiente, que autorizará los proyectos del generador en las áreas naturales de protección, preservación ambiental o de transición.

## **CAPÍTULO XX**

### **DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SUSTENTABLE**

**Artículo 411.** En cumplimiento a los principios rectores de este Reglamento hacia el Desarrollo Urbano Sustentable se podrán otorgar dos tipos de certificaciones:

- I. la certificación de edificación sustentable; y
- II. la certificación de urbanización sustentable.

**Artículo 412.** Las certificaciones de la edificación y de la urbanización sustentable tienen como objetivo principal el uso racional de los recursos naturales, así como la mejora de la calidad de las edificaciones y del entorno donde se construyen.

**Artículo 413.** Las certificaciones de la edificación y la urbanización sustentable pueden ser aplicadas a los proyectos de edificación y de urbanización presentados para obtener el nivel de eficiencia requerido que servirá para la obtención de incentivos fiscales.

**Artículo 414.** El proceso de certificación consistirá en analizar desde la presentación del proyecto ejecutivo, hasta la habitabilidad de la edificación, y/o la entrega recepción de obras de urbanización, atendiendo para ello los criterios de sustentabilidad establecidos en las normas municipales de edificación y urbanización sustentable respectivamente. La certificación tiene como finalidad estimular la utilización de tecnologías y procedimientos que busquen la mejora de la calidad y la eficiencia de los recursos necesarios tanto en el proceso constructivo como en su operación.

**Artículo 415.** La clasificación del nivel de certificaciones de la edificación y urbanización sustentables deberán establecerse mediante la verificación de las medidas adoptadas por el edificador con fundamento en las normas municipales que para el efecto se expidan y podrán estar divididos en los siguientes niveles:

- a) Básico.
- b) Eficiencia.
- c) Excelencia.

**Artículo 416.** La obligatoriedad de incluir la Certificación de la edificación sustentable y urbanización sustentable en los proyectos presentados por los promotores inmobiliarios estará condicionada por la normatividad vigente para la obtención de estímulos fiscales, así como por las acciones crediticias del sector oficial o de las instituciones bancarias.

**Artículo 417.** Las certificaciones de la edificación sustentable y de la urbanización sustentable se basa para su verificación en criterios de sustentabilidad con fundamento en las normas técnicas que para este efecto emita la Dirección General.

**Artículo 418.** Los promotores de proyectos sujetos a las normas de edificación y urbanización sustentable deberán cumplir con las leyes, normas y reglamentos de construcción vigentes, ya que los criterios e indicadores para las normativas no pretenden sustituir los procesos legales de autorización, verificación y permisos que en la actualidad rigen los procesos de la edificación y la urbanización.

**Artículo 419.** La instancia certificadora responsable del cumplimiento de las normas de edificación y urbanización sustentable en el municipio es el Instituto, que se constituirá con personalidad jurídica como una Asociación Civil, en el que podrán participar las siguientes instituciones:

- I. Universidad de Guadalajara;
- II. Universidad Autónoma de Guadalajara;
- III. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente;
- IV. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (campus Guadalajara);
- V. Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, A.C.;
- VI. Colegio de Arquitectos y Urbanistas del Estado de Jalisco, A.C.;
- VII. Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, A.C.;
- VIII. Biólogos Colegiados del Estado de Jalisco, A.C.;
- IX. Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, A.C.;
- X. Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, A.C.; y
- XI. Cámara Regional de la Industria de la Transformación, A.C.

El Instituto recibirá las propuestas que realicen los interesados en obtener la certificación en edificación sustentable y en urbanización sustentable de manera permanente.

**Artículo 420.** El Instituto designará a los responsables de verificar, comprobar y atender el cumplimiento de los criterios e indicadores de sustentabilidad presentados para su análisis con fundamento en las Normas de Edificación y Urbanización Sustentable que para el efecto expida el Municipio. El análisis del Instituto no sustituirá ni complementará las demás requeridas en otras dependencias municipales, respetando para ello sus capacidades legales, buscando por el contrario la corresponsabilidad y control de las acciones urbanísticas.

**Artículo 421.** El Instituto verificará el cumplimiento de los criterios e indicadores de sustentabilidad presentados durante la ejecución de la obra mediante visitas, e informará mediante oficio al responsable técnico de las modificaciones o incumplimiento de las medidas presentadas para su aprobación.

**Artículo 422.** En caso de incumplimiento del criterio de sustentabilidad y/o de las alteraciones del proyecto, el Instituto podrá suspender la autorización de la Certificación de la edificación y urbanización sustentables, quedando asentado en la bitácora de la obra de edificación o urbanización según sea el caso, y el responsable técnico deberá renunciar al proceso de certificación, notificando a todas las instancias involucradas en el proceso.

**Artículo 423.** El Instituto deberá contar con un *laboratorio de edificación* y un *laboratorio de urbanización* para asesorar a los responsables técnicos y dar la orientación pertinente para completar la documentación requerida.

**Artículo 424.** Las edificaciones y urbanizaciones certificadas podrán hacer uso del logotipo correspondiente en su material de publicidad para venta de

viviendas, papelería, placas metálicas, avisos en medios masivos de comunicación u otros medios electrónicos.

## **CAPÍTULO XXI**

### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL REGLAMENTO**

**Artículo 425.** La Dirección General, en coordinación con las autoridades municipales competentes, formularán los proyectos de normas técnicas del reglamento, las cuales especificarán criterios para la implementación de instrumentos de planeación urbana en las materias que se señalan:

- a) Infraestructura y Servicios Urbanos.
- b) Espacios Públicos.
- c) Protección del Patrimonio Edificado y Urbano.
- d) Mobiliario Urbano.
- e) Áreas de Recuperación Urbano Ambiental.
- f) Áreas de Recuperación Urbano Ambiental con fragilidad y Valor Hidrológico.
- g) Fomento a las Acciones Urbanísticas de Objeto Social Sustentable.
- h) Movilidad Sustentable.
- i) Zonificación.
- j) Edificación sustentable.
- k) Urbanización sustentable.
- l) Todas aquellas, que requieran de especificaciones técnicas, para su correcta aplicación.

**Artículo 426.** Para la elaboración de las normas técnicas del Reglamento la Dirección General podrá solicitar la colaboración y asistencia técnica de instituciones de educación superior, cámaras y organismos empresariales, colegios de profesionistas o dependencias y entidades federales o estatales.

**Artículo 427.** Una vez elaborado el proyecto de norma técnica de que se trate, la Dirección General someterá el proyecto a la opinión de Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, incorporará las proposiciones que sean procedentes y lo someterá al Presidente Municipal para su sanción. Una vez aprobada la norma técnica de que se trate será publicada en la Gaceta Municipal para su entrada en vigor.

**Artículo 428.** Las normas técnicas de este Reglamento serán autónomas entre sí y observarán la siguiente estructura:

- I. Denominación;
- II. Fundamentación y motivación;
- III. Objeto;
- IV. Regulaciones; y
- V. Disposiciones transitorias.

**TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** El presente ordenamiento entrará en vigor a los 60 días siguientes a su publicación en la Gaceta Municipal abrogándose a partir de dicha fecha el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Tuxpan.

**SEGUNDO.** La Dirección General deberá elaborar a partir de la publicación del presente, las normas técnicas complementarias señaladas en el artículo 425 del presente ordenamiento, las mismas deberán ser publicadas en la Gaceta Municipal; mientras tanto se deberá aplicar lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

Por lo que ve a las normas técnicas restantes a que refieran los planes parciales de desarrollo urbano, se entenderán las contenidas en este ordenamiento en tanto los planes parciales vigentes no sufran modificaciones al respecto.

**TERCERO.** La Dirección General de Obras Públicas deberá integrar la Comisión Municipal de Directores Responsables dentro de los 15 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente ordenamiento.

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

MCD. Edwin Romero Cortés

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Lic. Luis Guillermo Ochoa Sánchez

**EL DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS**

Mtro. Arq. Alfonso Sepúlveda Galindo

Publicado en la Gaceta Municipal Vol. **XXII No. 4 del 12 de febrero de 2016.**

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, CONSTRUCCIONES Y**

**ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TUXPAN, JALISCO.**