

Con fundamento en el artículo 28 fracción IV de la Constitución política del Estado de Jalisco, artículo 38 y 50 de la Ley Orgánica del Gobierno y la Administración, así como los artículos 140 y Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los regidores **RUVEN GONZALEZ GONZALEZ, RUBEN MARTINEZ GARCIA, JOSE LUIS OROZCO SEPULVEDA, LUIS ANDRADE HERNANDEZ, JOEL NAVA IBARRA Y ARTURO REYES PEREZ** Síndico Municipal, presentamos respetuosamente ante este distinguido pleno del H. Ayuntamiento de Ayotlán, Jalisco la siguiente:

INICIATIVA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA EL CONTROL ADMINISTRATIVO, LA ZONIFICACION Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE AYOTLÁN, JALISCO.

EXPOSICION DEL MOTIVOS

Ante los constantes cambios sociales que se presentan en la vida cotidiana el Desarrollo Urbano puede ser extremadamente eficiente para los seres humanos, sin embargo , a medida que los centro de población crecen, aumentan el costo de satisfacer las necesidades básicas y se intensifica la presión sobre el medio ambiente y los recursos naturales, y considerando que en nuestro municipio representa un aspecto importante dentro de la sociedad, por ello, se dio la necesidad de que se modifiquen algunos de los Reglamentos para poder facilitar el acceso a salud, educación y otros servicios sociales y culturales.

El Ayuntamiento tiene la obligación de desempeñar su papel de organismo rector de manera eficiente y eficaz; por ello, es que surge la necesidad de contar con un Reglamento de Desarrollo Urbano, que garantice el buen funcionamiento de la eficiente actuación del servicios público, quien se debe a las necesidades de la sociedad, mejora urbana y desarrollo urbano, que garantice como ya lo mencionamos todo servicios y necesidades de la población en general , lo que conllevara a una mejora continua en la calidad de vida de todos los ciudadanos.

El objeto de este reglamento es establecer las normas para planear el desarrollo urbano de los centros de población, así como definir los mecanismos de ordenamiento y control territorial en el Municipio, en observancia del último párrafo de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la fracción III del artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, donde se dispone que los Municipios, *“en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo Tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios”*.

INTRODUCCION

- En el Título Primero que se describe sobre las Disposiciones Generales se menciona en que se ampara el Ayuntamiento para expedir y autorizar sus reglamentos y Los objetivos de dicho Reglamento y descripciones de algunos términos.
- En el Título segundo se Describe quienes son las autoridades competentes en esta materia; En él se menciona las atribuciones que tiene el municipio y el presidente municipal para que se cumpla el Reglamento.
- En el Título tercero se describe con que podemos hacer la planeación del desarrollo del municipio con el Programa y el Plan de Desarrollo Urbano y también los planes parciales y su importancia para el buen funcionamiento de los servicios públicos municipales.
- En el Título cuarto hacemos mención de lo importante de hacer una Zonificación del territorio de Ayotlán para saber los Usos y Destinos del suelo y se menciona sobre las Áreas de Cesión

para destinos de futuras áreas para proyectos municipales y también describe los puntos importantes para el desarrollo Urbano.

- En el Título quinto se le anexo lo concerniente a los Fraccionamientos y las Obligaciones del Fraccionador, asunto muy importante porque de ello depende el entorno urbano en el que vivirán las familias y que necesitarán servicios municipales de calidad.

En este mismo capítulo se describe sobre lo de regularización de la Tierra, esto nos servirá como Ayuntamiento para generar o recabar más dinero por los impuestos que corresponda a las tierras que por esta regularización se anexas a la cuenta catastral.

- En el título sexto se describe de las normas de la imagen urbana y el equipamiento de los servicios Urbanos.
- En el Título séptimo se describe todo sobre la acción Urbanísticas, sus reglas, procedimientos para autorizar obras y su ejecución.

En este título también se describe como tienen que ser las subdivisiones y Re lotificaciones y en el último de este capítulo menciona sobre el apercibimiento que se les hará cuando la subdivisión sea por hechos consumados pues esto conlleva a que no se solicitó el permiso de construcción.

- En el título octavo describe sobre el patrimonio cultural y la imagen urbana describe los requisitos sobre los Anuncios publicitario que se necesita cobrar también los impuestos para ello.
- En el último título se describe las medidas de seguridad, las infracciones y sanciones que el ayuntamiento tiene que proceder por si no se cumple las normas descritas en el Reglamento.

En virtud de lo anterior se estableció el siguiente índice del contenido del Reglamento.

INDICE

TÍTULO PRIMERO. - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO. - MATERIA, OBJETO, FUNDAMENTO Y DEFINICIONES

TÍTULO SEGUNDO. - DE LA PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

CAPÍTULO PRIMERO. - DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I.- DEL CONTENIDO DE PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN II.- DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN III.- DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

SECCIÓN IV.- DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN V.- DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

CAPÍTULO SEGUNDO. - DE LA ZONIFICACIÓN

SECCIÓN I.- DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA

SECCIÓN II.- CLASIFICACION DE AREAS Y UNIDADES TERRITORIALES

SECCIÓN III.-REGLAMENTACIÓN DE UNIDADES TERRITORIALES PARA EL APROVECHAMIENTODE RECURSOS NATURALES

SECCIÓN IV.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS

SECCIÓN V.- CATALOGO DE ZONAS

CAPITULO TERCERO. - DE LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS

SECCIÓN I.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

SECCIÓN II.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES

SECCIÓN III.- REGLAMENTACION DE ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

SECCIÓN IV.- REGLAMENTACIONDE ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

SECCIÓN V.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS MIXTAS
SECCIÓN VI. - REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES
SECCIÓN VII.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO
SECCIÓN VIII.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS PARA ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS
SECCIÓN IX.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA
SECCIÓN X.- REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

TÍTULO TERCERO. - DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

CAPÍTULO PRIMERO- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO. - DE LA CLASIFICACION, COORDINACIÓN Y COMPETENCIA DE AUTORIDADES

TÍTULO CUARTO. - IMAGEN URBANA

CAPÍTULO PRIMERO. - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO. - DE LOS ANUNCIOS

SECCIÓN I.- DE LOS ANUNCIOS EN LA VIA PÚBLICA

SECCIÓN II.-MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO

SECCIÓN III.- DE LAS RESPONSABILIDADES

CAPITULO TERCERO. - MOBILIARIO URBANO, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACION

SECCION I.- NOMENCLATURA Y SEÑALIZACION

SECCION II. POSTES, SEÑALETICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

SECCION III.- MOBILIARIO URBANO

SECCION IV.- PARAMENTOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

CAPITULO CUARTO. ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

CAPITULO QUINTO. FORESTACION Y VEGETACION

CAPITULO SEXTO. - DE LOS PUESTOS AMBULANTES

TITULO QUINTO. CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO. - DISPOSICIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTROL DEL TERRITORIO

SECCION I.- DISPOSICIONES GENERALES

SECCION II.- DE LOS DICTAMENES

SECCION III.- DE LA APROBACION DE PROYECTOS DEFINITIVOS

SECCION IV.- DE LA CLASIFICACION DE OBRAS Y ACCIONES URBANISTICAS.

SECCION V.- DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS.

CAPITULO SEGUNDO. - DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION, URBANIZACION Y APROVECHAMIENTOS.

CAPITULO TERCERO. - DE LA EJECUCION, LA HABITABILIDAD Y LA SUPERVISION DE OBRAS.

CAPÍTULO CUARTO. - DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO QUINTO. - DE LA SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS.

CAPÍTULO SEXTO. - DE LA VENTA AL PÚBLICO DE PREDIOS Y FINCAS.

CAPÍTULO SEPTIMO. - DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES.

SECCION I.- CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES.

SECCIÓN II.- DEL REGISTRO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES.

SECCIÓN III.- DE LOS REQUISITOS PARA LOS DIRECTORES RESPONSABLES.

SECCIÓN IV.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES.

SECCIÓN V.- DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DIRECTORES RESPONSABLES.

SECCION VI. - DE LAS EMPRESAS, INSTITUCIONES Y ORGANISMOS.
CAPÍTULO OCTAVO. - DE LA SUPERVISION DE OBRAS.
CAPÍTULO NOVENO. - DE LAS SANCIONES.

TITULO SEXTO. - DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
CAPITULO PRIMERO. - DEL DERECHO A LA CIUDAD Y LOS DERECHOS CIUDADANOS.
CAPITULO SEGUNDO. - DE LAS NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.
CAPITULO TERCERO. - DE LOS RECURSOS.
CAPITULO CUARTO. - DE LOS DERECHOS CIUDADANOS Y PARTICIPACION SOCIAL.

TRANSITORIOS

Por lo antes expuesto, sometemos a la consideración de este Ayuntamiento la siguiente iniciativa de

ACUERDO

Artículo único. - Se Aprueba el Reglamento para el Control Administrativo, la Zonificación y el Ordenamiento Territorial del Municipio de Ayotlán, Jal., en los siguientes términos:

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO MATERIA, OBJETO, FUNDAMENTO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- El presente reglamento se expide de conformidad con las facultades que le confiere el artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación de los artículos 27 fracción IV y 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como los artículos 40 41, 42, y 44, de la Ley del Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Artículo 2.- La materia del presente reglamento consiste en el establecimiento de las bases para la planeación, la zonificación; el diseño urbano y de la edificación; de la protección del medio ambiente, la prevención de riesgos y la protección civil en lo relativo a la seguridad física del suelo, la protección del patrimonio cultural edificado, la Imagen urbana y el control administrativo del desarrollo urbano; la seguridad estructural, así como las sanciones y los medios de defensa de los particulares.

Artículo 3.- El presente reglamento se funda en:

I. En el Orden Jurídico Constitucional Nacional y Estatal:

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V;
2. La Constitución Política del Estado de Jalisco, en las disposiciones relativas al Gobierno Municipal que se establecen en sus artículos 73 al 87;

II. En el Orden Jurídico Federal:

1. La Ley General de Asentamientos Humanos, en todas sus disposiciones y en forma específica en su artículo 8º en donde se precisan las atribuciones de los Municipios,
3. Ley Agraria, y
4. Ley de Planeación.

III. En las disposiciones del Orden Jurídico Estatal o Local donde se establecen Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo:

1. Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco,

2. Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios,
 3. Ley de Hacienda Municipal,
 4. Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco,
 5. Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, y
 6. Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- IV. En el Orden Jurídico Municipal,
1. Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Ayotlán, Jalisco.

Artículo 4.- Las disposiciones de este reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el municipio de Ayotlán, Jalisco y tienen por objeto:

I.- Reglamentar la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa de Ordenamiento Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;

II.- Regular y controlar cualquier construcción, explotación de bancos naturales de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones;

III.- Reglamentar que las construcciones en propiedad pública o privada sean acordes con la imagen urbana del municipio;

IV.- Regular y supervisar todo tipo de anuncios y publicidad que se instalen en el municipio, así como la aplicación de medidas de seguridad y sanciones; regulando el control de las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, reproducción y retiro de los mismos, con el fin de dar seguridad y bienestar a los habitantes del municipio;

V.- Regular la construcción e instalación de las obras de infraestructura urbana que se realice por el Ayuntamiento y por los particulares.

Artículo 5.- Para los efectos del presente Reglamento, se tendrán las definiciones establecidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco o en legislación estatal vigente en la materia. Para aquellas que no estén contenidas en estos ordenamientos se entiende por:

- I. **Código Urbano.** El Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento.** El Presente reglamento.
- III. **Dependencia Municipal.** Entidad dependiente del Presidente Municipal encargada de aplicar el Código urbano y el presente Reglamento.
- IV. **El Consejo.** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

TÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I Del Contenido de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano

Artículo 6.- La planeación para el Desarrollo Urbano Municipal se deberá contar con los siguientes instrumentos:

- I. Programas

- a) Programa de Ordenación de la Zona Conurbada.
 - b) programa de desarrollo urbano metropolitano.
 - c) Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- II. Planes Básicos
- a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población; y
 - b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- III. Planes de Referencia:
- a) Programa de Ordenamiento Ecológico y Desarrollo Sustentable del Estado de Jalisco.
 - b) Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Municipal.
 - c) Atlas de Riesgo Regional.
 - d) Atlas de Riesgo Municipal.

Artículo 7.- Los programas tendrán como propósito central establecer la política urbana y territorial a seguir en el Municipio, desarrollando en su contenido el componente sustantivo y normativo del sistema de planeación urbana.

Artículo 8.- Los planes básicos tendrán como propósito central precisar las acciones programáticas de la inversión física y establecer las determinaciones de usos y destinos.

Artículo 9.- Los planes de referencia serán documentos de observancia obligatoria en el proceso de formulación, del sistema de planeación del desarrollo urbano y territorial de este municipio.

Artículo 10.- Para elaborar y aprobar los planes y programas de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto del plan o programa o se revise el vigente;
- II. Para elaborar el proyecto de plan o programa, el Gobierno Municipal a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, realizará los 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 plan o programa vigente. Formulado el proyecto por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;
- III. El Ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación, a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y con la participación de los Sectores Sociales interesados en la materia, coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;
- IV. El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitará su obtención o acceso a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;
- V. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;
- VI. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la

- Dependencia Municipal, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;
- VII. El proyecto ya ajustado y su reglamentación, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población; y
 - VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de plan o programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.
 - IX. El plan o programa, una vez aprobado, será publicado en la gaceta municipal “*Órgano Municipal de Comunicación*” o en el periódico oficial “*El Estado de Jalisco*” e Inscrito en el registro Público de la Propiedad, será difundido, de acuerdo a los recursos del Municipio o suyos propios, por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano a la ciudadanía por distintos medios.

Artículo 11.- Los planes o programas municipales de desarrollo urbano serán publicados por el Ayuntamiento conforme a las disposiciones del artículo 82 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y;

- I. Entrarán en vigor a partir de su publicación en el medio oficial de divulgación que corresponda,
- II. Deberá ser inscrito dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y, una vez inscritos, comenzarán a surtir efectos contra terceros.
- III. La determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones del Programa Municipal, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida, en tanto no sea modificado el Programa.

Artículo 12.- Los proyectos definitivos de urbanización que pretendan modificar el uso de suelo, cambio de densidades o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental y riesgos, de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad y la seguridad del desarrollo urbano, y por tanto, contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y de los ordenamientos ecológicos y de protección civil vigentes.

Para aprobar los proyectos definitivos de urbanización que pretendan modificar el uso de suelo, cambio de densidades o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Promovente presentará la solicitud respectiva ante la Dependencia Municipal, mediante la cual acreditará el interés jurídico, la personalidad y el carácter con que promueve, acreditando la propiedad del inmueble con documento idóneo, así como que dicho predio se encuentra al corriente de los impuestos y derechos municipales; de igual manera el solicitante acreditará que la propiedad raíz se encuentra libre de gravamen con la certificación que al efecto expida el Registro Público de la Propiedad. Anexando a la misma el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, la planimetría, planos del uso de suelo vigente y propuesto, así como croquis del predio con ubicación y con coordenadas UTM.

Recibida la petición con los anexos y documentos antes descritos dentro del término de quince días hábiles, se Dictaminará fundado y motivado lo procedente por parte de la Dependencia Municipal, notificando tanto al promovente como al Ayuntamiento, donde para el caso en que

sea improcedente el peticionario podrá impugnar la determinación, haciendo valer su derecho dentro del término legal ante el Tribunal de lo Administrativo;

- II. La Dependencia realizarán los estudios que considere necesarios una vez dictaminado el cambio de uso de suelo propuesto lo remitirá a la Comisión Edilicia competente en la materia, a efecto de que sea turnado al Ayuntamiento para que resuelva conforme a derecho, donde para el caso en que sea viable y factible dicho cambio el Pleno Acordará autorizar y se lleve a cabo la Consulta Pública del mismo, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la que se otorgue el derecho de audiencia a los vecinos colindantes del predio afecto al cambio de uso de suelo;
- III. El proyecto se publicará en los estrados de Palacio Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;
- IV. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;
- V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;
- VI. El proyecto ya ajustado, se someterá a dictamen de las comisiones edilicias del Ayuntamiento en la materia; y
- VII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.
- VIII. El acuerdo mediante el cual se Autoriza por parte del Pleno el proyecto definitivo de urbanización que modifique el uso de suelo o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas aprobados se publicará en la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".
- IX. Después de ser autorizado se manda la propuesta para inscribirla en el Registro Público de la propiedad y del Comercio, como un anexo a la gaceta existente para las anotaciones y efectos legales conducentes.

Artículo 13.- Los programas y planes de desarrollo urbano, se mantendrán disponibles para información y consulta del público en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en la Procuraduría de Desarrollo Urbano y en la Dependencia Municipal.

Artículo 14.- Para la formulación y aprobación del Programa de Ordenación de las Zonas Conurbadas, se estará a lo dispuesto en los artículos 20 a 26 y correlativos de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 15.- El programa y los planes de desarrollo urbano deberán utilizar para la formulación de los mapas o planos de anexo gráfico señalados en este reglamento, la simbología establecida en el manual para su elaboración para identificar las distintas zonas de usos y destinos del suelo, que el municipio elaborará y tendrá a disposición pública en la Dependencia Municipal.

SECCIÓN II

Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 16.- El programa municipal de desarrollo urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada, encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal, mediante la definición de una estructura territorial y la determinación de usos, destinos y reservas de áreas, para la conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

El programa municipal de desarrollo urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales, a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

Artículo 17.- El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos:

- I. Establecer la congruencia con los programas de desarrollo urbano de nivel superior: federal, estatal y de Ordenación de la Zona Conurbada;
- II. Definir la estructura territorial y las políticas generales para el ordenamiento de los centros de población.
- III. Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, rural y Urbana mediante la optimización de los uso y aprovechamientos del suelo;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los distintos centros de población del municipio;
- V. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- VI. Vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales;
- VII. Establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio.
- VIII. Definir las políticas y líneas de acción para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IX. Definir las bases normativas en el territorio para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura, la pesca el turismo y de las demás actividades económicas en el medio rural,
- X. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos;
- XI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano;
- XII. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población;
- XIII. Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población; y
- XIV. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población

Artículo 18.- El programa municipal de desarrollo urbano, comprenderá:

- I. El análisis de su congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, o a falta de este con otros planes y programas sectoriales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que se hayan expedido a nivel federal, regional y conurbado;
- II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos;

- III. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales en los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento, así como incorporar como componentes del análisis las determinaciones contenidas en los programas de ordenamiento estatal, local y las disposiciones preventivas del atlas de riesgos;
- IV. El establecimiento de la estructura del sistema de ciudades, las funciones de servicios en los centros de población y el sistema jerarquizado de los mismos;
- V. La estructura Territorial, la Clasificación general del Suelo y la Zonificación Primaria de acuerdo a los lineamientos establecidos en este reglamento;
- VI. El estudio de los sistemas de comunicaciones y transporte que operan en el ámbito municipal;
- VII. Los programas, estrategias y proyectos de inversión y ejecución; y
- VIII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 19.- El programa deberá contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del programa;
 - b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con los programas y planes de nivel superior de los cuales se deriva (urbanos como ecológicos);
 - c) Evaluación del Programa anterior en caso de existir; y
 - d) Objetivos, que se persiguen en la elaboración del programa, (tanto generales como estratégicos);
- II. Diagnóstico del estado actual del municipio:
 - a) Ubicación del municipio, dentro del Estado;
 - b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo al territorio municipal; se identificará con la clave Plano D-1
 - c) Medio económico social, aspectos relevantes del perfil económico, social y cultural, población regional servida, población municipal, distribución de la población por grupos de edad, población económicamente activa y nivel de satisfacción de necesidades básicas.
 - 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, hidrología, paisaje natural; Planos D-2
 - 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 conurbación; y Planos D-3
 - f) Síntesis del estado actual.
- 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; y
 - c) Metas específicas del programa, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación urbana, suelo urbano, equipamiento urbano,

- comunicación y transporte (movilidad), infraestructura, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico o cultural
- IV. Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
- a) Estrategia general, y políticas, a aplicar en el municipio a corto, mediano y largo plazo;
 - b) Clasificación de áreas; Plano E-1
 - c) Utilización general del suelo (zonificación primaria) tierra urbanizada, urbanizable y no urbanizable; Plano E-2
 - d) Estructura urbana, conformada por: el sistema de unidades urbanas y el sistema Vial; Plano E-3
 - e) 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.
 - f) 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; y
 - g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

SECCIÓN III

Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población

Artículo 20.- El plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 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.

Artículo 21.- Son objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Alentar el arraigo y permanencia de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- III. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación;
- IV. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- V. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- VI. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VII. Salvaguardar el patrimonio cultural del municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- VIII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- IX. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los habitantes del centro de población mediante adecuadas políticas y determinaciones de usos y destinos del suelo urbano;

- X. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de movilidad vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;
- XI. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;
- XII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población;
- XIII. El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística;
- XIV. Promover las instalaciones necesarias de abasto y desecho para el centro de población;
- XV. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población; y
- XVI. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Artículo 22.- El plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él, los siguientes aspectos:

- I. Establecer la congruencia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y los planes de ordenamiento ecológico que correspondan;
- II. Determinar el área de aplicación;
- III. Determinar sus objetivos y metas;
- IV. Tomar en cuenta las características ecológicas, socioeconómicas y del medio físico transformado;
- V. Considerar los criterios derivados de los estudios de impacto ambiental y riesgos;
- VI. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población que comprenda el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica; y
- VII. Diseñar y proponer los indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 23.- Cuando en el proyecto de plan se proponga establecer o modificar los límites del centro de población, el polígono deberá ser aprobado cuando menos por el 75 % de los integrantes del Ayuntamiento.

Artículo 24.- Cuando se pretenda establecer la fundación de un nuevo centro de población se requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado, fundado en una resolución del Ayuntamiento la cual se aprobará por mayoría calificada.

Artículo 25.- El plan de Desarrollo Urbano de Centro de población deberá contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del plan de desarrollo urbano;
 - b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el programa y los planes de desarrollo urbano de nivel superior de los cuales se deriva;
 - c) Evaluación del plan de desarrollo urbano anterior en caso de existir;
 - d) Objetivos, que se persiguen en la elaboración del plan de desarrollo urbano;
- II. Diagnóstico, del estado actual del centro de población:
 - a) Ubicación del centro de población, dentro del municipio y del Estado;

- b) Delimitación del área de estudio y la de aplicación, correspondiendo al centro de población y su zona de influencia;
 - c) Medio económico social: son los aspectos relevantes del perfil económico, social y cultural: población regional servida, población municipal, población de la localidad, población económicamente activa, distribución del ingreso, nivel de satisfacción de necesidades básicas y administración del desarrollo urbano;
 - d) Medio físico natural: que determina las condicionantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología climatología, paisaje natural;
 - e) Medio físico transformado: son los aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana y tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, uso actual del suelo, vialidad y transporte e infraestructura;
 - f) Síntesis de estado actual: que son los elementos condicionantes para la definición de la clasificación primaria del sistema de planeación.
 - g) Anexo Gráfico: constituye el conjunto de planos impresos y archivos digitalizados modificables que integran la información y el ordenamiento territorial del centro de población, comprendiendo los siguientes:
 - Gráfico G-1: Ubicación del Centro de Población;
 - Plano D-1: Área de Aplicación;
 - Plano D-2: Síntesis del Medio Físico Natural;
 - Plano D-3: Estructura Urbana;
 - Plano D-4: Uso Actual del Suelo;
 - Plano D-5: Vialidad y Transporte;
 - Plano D-6: Infraestructura;
 - Plano D-7: Síntesis del Estado Actual;
- III. Bases y criterios de ordenamiento, que describan las expectativas de crecimiento esperado de la población:
- I. Perspectivas de crecimiento demográfico, proyecciones de población esperadas a corto, mediano y largo plazo;
 - II. Demanda de suelo urbano, para cada uno de los horizontes de planeación;
 - III. Requerimientos de equipamiento urbano; para cada uno de los horizontes de planeación;
 - IV. Metas específicas del plan de desarrollo urbano, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación y desarrollo urbano, suelo urbano, equipamiento urbano, vialidad y transporte, infraestructura, y riesgos urbanos, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico;
- IV. Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
- a) Estrategia general y políticas, a aplicar en el centro de población;
 - b) Clasificación de áreas; Plano E-1
 - c) Utilización general del suelo (zonificación primaria); Plano E-2
 - d) Estructura urbana; conformada por son sistemas: Sistema de Unidades Urbanas y Sistema Vial, se debe de establecer los criterios básicos del sentido vial y la señalética; Plano E-3
 - e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;

- f) Derechos y obligaciones derivados del plan de desarrollo urbano, indicando los plazos para que los afectados interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado; y
- g) Establecimiento de indicadores, a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan de desarrollo urbano.

SECCIÓN IV

Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Artículo 26.- Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 27.- Los planes parciales de desarrollo urbano 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. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;
- III. Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- IV. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
- V. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;
- VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;
- VII. Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el programa municipal de desarrollo urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local; e

VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

Artículo 28.- El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte. En caso de no existir su desarrollo se atenderá a los elementos constitutivos de su diagnóstico
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Reglamento;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Capítulo Segundo del presente Reglamento;
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

Artículo 29.- Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros o con el Municipio.

Artículo 30.- Los planes parciales de desarrollo urbano aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente las disposiciones establecidas en el código urbano.

SECCIÓN V

De las Áreas de Estudio y de Aplicación

Artículo 31.- Para los efectos de la elaboración de los planes desarrollo urbano, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

- I. Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el área de aplicación. La descripción del polígono del área de estudio deberá de

hacerse mediante las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercador).

- II. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se establece la determinación precisa de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

Artículo 32.- La aplicación de las normas establecidas en los planes y programas tendrá todas sus consecuencias jurídicas dentro de los límites definidos en las zonas que contiene el Área de Aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA ZONIFICACIÓN

SECCION I

De la Estructura Territorial y Urbana

Artículo 33.- Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio, y de los centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:

- I. Estructura Territorial. - Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman; y
- II. Estructura Urbana. - Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

Artículo 34.- La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

- I. Sistema de Unidades Territoriales. Tiene por objeto determinar las regiones y microrregiones, que conforman el territorio del municipal, establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- II. Sistema de ciudades. Que tiene por objeto establecer la organización de las posibilidades para el acceso a los servicios de un territorio municipal, el sistema de ciudades está establecido por categorías y niveles de servicio para cada centro de población.
- III. Sistema de vialidad. Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del municipio y cuya normatividad se describe en el Manual de Diseño Urbano.

Artículo 35.- Los Centros de Población considerando sus funciones regionales serán:

- a) **RURAL.** Aquellos que cuentan con una población **menor a los 100** habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población que ahí radique;
- b) **SERUC (servicios rurales urbanos concentrados)** Son aquellos con una población entre **200 y 2,000** habitantes y servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural;
- c) **BASICO.** Son aquellos con una población entre **2,000 y 5,000** habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;

- d) **MEDIO.** Son aquellos con una población entre 5,000 y 50,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites del municipio, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores;
- e) **METROPOLITANO.** Son aquellos con una población mayor de 50,000 habitantes, que funcionan como centros regionales, cuya influencia se circunscribe a los límites de la región en el Estado; y

Los rangos de número de habitantes señalados para cada centro de población son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares y estratégicos de cada uno de los mismos y su respectiva región.

Artículo 36.- La Estructura Urbana está conformada por un Sistema de Zonas Urbanas y un Sistema de Vialidades. Estos sistemas tienen por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Artículo 37.- Considerando la interrelación de los sistemas enunciados, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

- a) **Unidad Vecinal.** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 1 a 300 habitantes o 10 hectáreas;
- b) **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 300 a 1,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;
- c) **Distrito Urbano.** Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 1,000 a 10,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub-centro urbano;
- d) **Centro Urbano.** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

Los rangos de números de habitantes señalados para cada una de las Unidades Urbanas son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada una de las mismas. Con excepción de las comunidades rurales, todos los centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de su zona de influencia, así como para los que ahí radiquen.

Artículo 38.- Para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio;

- I. Vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades subcolectoras locales o peatonales;
- II. Barrial. Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y colectoras menores;

- III. Distrital. Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vías principales o colectoras.
- IV. Central. Su radio de influencia es el centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será a través de vías principales o colectoras; y
- V. Regional. Su radio de influencia trasciende los límites de los centros de población, de los Municipios e incluso el del Estado, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vías regionales y de acceso controlado, respectivamente.

Artículo 39.- Los sistemas de vialidad que integran la estructura territorial y urbana en el municipio, se clasifican en:

- I. Interurbano; e
- II. Intraurbano.

Artículo 40.- El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional y del municipio en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos se clasifica para su normatividad de la siguiente manera.

- I. Vías Regionales
- II. Vías Subregionales
- III. Vías Locales
- I. Vías Federales
- II. Vías Estatales
- III. Vías Locales

Artículo 41.- El sistema Intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Se clasifican en:

- I. Sistema vial primario: el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:
 - a) Vialidades de acceso controlado; y
 - b) Vialidades principales.
- II. Sistema vial secundario: el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:
 - a) Vialidades colectoras
 - b) Vialidades colectoras menores
 - c) Vialidades subcolectoras
 - d) Vialidades locales (tranquilizadas)
 - e) Vialidades peatonales

Artículo 42.- El sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana de un centro de población cuyas características se describen en **el Manual de Diseño Urbano**. Esta estructura permite establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la mencionada jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de los corredores urbanos, cuyas características son las siguientes:

- I. Corredor Vecinal, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras menores y vialidad local;
- II. Corredor Barrial, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras y colectoras menores;

- III. Corredor Distrital, es aquel que está ubicado sobre vías principales y sobre vías colectoras;
- IV. Corredor Central, es aquel que está ubicado sobre vías de acceso controlado, principales y colectoras; y

Los corredores urbanos, se establecerán en los centros de población de nivel medio y básico de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población, aún cuando éstas no cumplan el derecho de vía que se establece en el Manual de Diseño Urbano para las diferentes jerarquías viales.

Artículo 43.- Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 1 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectoras o colectoras menores, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen o los diferentes planes de desarrollo urbano. Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el Proyecto de Definitivo de Urbanización respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las contenidas en el artículo 37 del presente Reglamento, éstas podrán tener un incremento hasta del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población;

SECCION II

Clasificación Áreas y unidades territoriales

Artículo 44.- Como base de la organización territorial y como resultado del diagnóstico físico, se establecerá una clasificación de Unidades Territoriales y Áreas en función de las condiciones que resulten de sus características del medio físico natural y transformado así como aquellas que las que requieren de un diverso grado de control o participación institucional. Dentro del territorio municipal se establecerán la clasificación de unidades territoriales y, como consecuencia en los Centros de población se establecerá la clasificación de áreas. La clasificación establecida en los planes y programas estará organizada del modo siguiente:

- I. **Clasificación de Unidades Territoriales:-** Es la base normativa para la organización del territorio de carácter general, la cual se utilizará en el Programa Municipal de Desarrollo urbano y, en su caso, en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en los planes parciales de Desarrollo Urbano, como base del ordenamiento, la determinación de aprovechamientos y la definición de la utilización particular del suelo.

La Clasificación de Unidades Territoriales es susceptible de contar con edificaciones para el aprovechamiento óptimo de las actividades que ahí se realizan, por tanto deberán ser normadas en los términos que se establece en este reglamento.

- II. **Clasificación de áreas:** Es la base normativa para la organización de los Centros de Población, como base del ordenamiento, la determinación de usos de suelo y aprovechamientos y la definición de la utilización particular del suelo, mismas que se precisan en este mismo Capítulo.

Las Unidades Territoriales y las Áreas clasificadas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial del programa municipal, el plan de desarrollo urbano de los centros de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, respectivamente. Se identificarán con la clave y sub-clave que

les corresponda, al centro de las mismas; y el número que la especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 45.- La clasificación de las Unidades Territoriales será la siguiente con clave:

- I. **Protegidas:** sub-clave (APA); son las áreas protegidas, por la legislaciones ambientales o arqueológicas federales, estatales o municipales dentro del territorio municipal.
- II. **Agropecuarias:** sub-clave (AGR); son aquellas en que se desarrollen actividades agrícolas o pecuarias de cualquier índole.
- III. **Forestales:** sub-clave (FOR); las zonas boscosas determinadas en las cartas de INEGI, con pertinencia en los estudios de campo municipales.
- IV. **Actividades extractivas:** sub-clave (AE); Las áreas donde sea susceptible el aprovechamiento mineral.
- V. **Turismo Campestre y Ecológico:** sub-clave (TC); las áreas de potencial turístico por su paisaje que estén fuera de los Centros de Población.
- VI. **Granjas y Huertos:** Sub-clave (GH); las áreas donde tengan cabida actividades agropecuarias de baja intensidad.
- VII. **Servicios a vías de transporte:** sub-clave (SVT); las zonas donde se requiera prestar servicios a las vías de comunicación, fuera de los Centros de Población.
- VIII. **Centros de Población:** sub-clave (CP); son aquellas áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.
- IX. **Restricción:** sub-clave (AR); son las áreas que tienen restricciones por el efecto de cauces, arroyos, cuerpos de agua, zonas de riesgo o paso de infraestructura. Las Unidades Territoriales de restricción podrán tener inciso de claves adicionales, las cuales se marcarán en el programa respectivo para su identificación.

Esta clasificación podrá tener sub-clasificaciones derivadas de los estudios que se realicen en los programas y planes o las contenidas en este propio Reglamento.

Artículo 46.- La Clasificación de Áreas en los Centro de Población serán las siguientes:

- I. **Áreas Urbanas:** sub-clave (AU); son aquellas áreas cuya traza demuestra que está asentada la población, han sido incorporadas o están en proceso y cuentan con algún servicio público municipal.
- II. **Áreas de Reserva Urbana:** sub-clave (RU); son aquellas que se prevén para el futuro crecimiento de la ciudad o aquellas, mayores de **media hectárea** que estando insertas en zonas urbanas no cuentan con obras de infraestructura para dar servicio a una población futura. Todas las áreas de Reserva Urbana están condicionadas, para su incorporación como áreas Urbanas, a la infraestructura y servicios disponibles del municipio.
- III. **Áreas no urbanizables:** sub-clave (NOU); son aquellas que no son aptas para ser urbanizadas por efecto de sus condiciones físicas, de riesgo o de protección. Estas Áreas podrán tener incisos de clave adicionales, las cuales se marcarán en el plan respectivo para su identificación.

Las áreas se reglamentarán de acuerdo a las zonificación que se establezca en la determinación de usos y destinos en el nivel estratégico de los respectivos planes.

SECCIÓN III

Reglamentación de Unidades Territoriales para el Aprovechamiento de Recursos Naturales

Artículo 47.- La clasificación de Unidades Territoriales comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se encuentran definidas en el artículo 45 de

este Reglamento. Se ubican sobre áreas rústicas y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino de aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Las áreas urbanizables o de reserva urbana que no pretendan urbanizarse ni cambiar su utilización serán consideradas, en tanto no se desarrollen con vías a su incorporación urbana, dentro de la categoría de predios rústicos y por tanto podrán ser sujetas de las mismas condiciones de aprovechamiento que se exponen en esta sección pero de forma condicionada.

Artículo 48.- Las Unidades Territoriales estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento.

Artículo 49.- En las Unidades Territoriales sujetas a aprovechamiento de recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 1. APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES UNIDADES TERRITORIALES O AREAS RUSTICAS				
CLAVE	UNIDAD TERRITORIAL	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	AREAS DE ACTIVIDADES COMPATIBLES
PP	PROTECCION	Sujetas a las legislaciones ambientales o arqueológicas federales, estatales o municipales dentro del territorio municipal.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PROTECCIÓN FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS TURISMO ECOLOGICO Todas ellas sujetas a la legislación aplicable.
AGR	AGROPECUARIO	<ul style="list-style-type: none"> • Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino). • Graneros, Bodegas de aperos. • Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales). • Vivienda aislada. • Acuicultura.- Cultivo y • Granjas (avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	AGROPECUARIO FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

		<ul style="list-style-type: none"> • Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación. • Embarcaderos, muelles • Comercialización de peces • Vivienda aislada • Miradores • Palapas Familiares. 		
FOR	FORESTAL	Aserraderos. Cultivo y repoblación de bosques. Silvicultura. Viveros forestales.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	FORESTAL TURISMO ECOLOGICO
AE	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Banco y trituración de piedra. Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros). Bancos de cantera. Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS FORESTAL
TC	TURISMO CAMPESTRE	Albergues o posadas. Cabañas. Campamentos. Casas de campo. Villas hoteleras.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	TURÍSTICO CAMPESTRE GRANJAS Y HUERTOS TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA
GH	GRANJAS Y HUERTOS	Granjas (avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	GRANJAS Y HUERTOS AGROPECUARIO
SVT	SERVICIOS A VIAS DE TRANSPORTE	Estaciones de Servicio, Reparaciones emergentes, Restaurantes, Motor-	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	AGROPECUARIO FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS

		hoteles, áreas de receso		
CP	CENTROS DE POBLACION	Las que establezca el Plan o la norma General.	□	USOS URBANOS
AR	RESTRICCION	Usos Institucionales para el control de la zona de restricción.		
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS □ PREDOMINANTE. □ COMPATIBLE □ CONDICIONADO				

Artículo 50.- En las Unidades Territoriales se permitirá la edificación para el debido aprovechamiento de sus potencialidades rústicas en las definiciones predominantes y compatibles con las siguientes restricciones:

- I. Protegidas: clave (PP); Aquellas edificaciones que estén autorizadas por los programas de manejo o normas particulares de la instancia de su competencia de acuerdo a la legislación vigente.
Las edificaciones de las Unidades territoriales compatibles estarán, invariablemente sujetas a las disposiciones reglamentarias establecidas en el párrafo anterior.
- II. Agropecuarias: clave (AGR);
 - Establos y zahúrdas para ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino hasta 50 cabezas por predio;
 - Graneros, Bodegas de aperos hasta de 500 m² por predio;
 - Vivienda aislada hasta 200m² por predio;
 - Estanques piscícolas hasta 500 m² por predio;
 - Granjas avícolas hasta 1,000m² por predio;
 - Invernaderos o instalaciones de producción agrícola intensiva hasta 1,000m² por Has.
 - Comercialización de productos agrícolas, pecuarios y piscícolas, hasta 150m² por predio;
 - Miradores;
 - Palapas Familiares, hasta 250m² por predio;
 - Oficinas Rurales, hasta 200m² por predio;
 - Agroindustrias hasta 5,000m² por predio;
- III. Forestales: clave (FOR):
 - Observatorios Forestales;
 - Aserraderos hasta en 1 hectárea.
- IV. Actividades extractivas: clave (AE);
 - Instalaciones Mineras con la aprobación previa de la autoridad competente.
 - Bancos de Material con la aprobación previa de la autoridad Competente.
- V. Turismo Campestre y Ecológico: clave (TC); Las que se describen en la Tabla 3;
- VI. Granjas y Huertos: clave (GH); las que se describen en la Tabla 2;
- VII. Servicios a vías de transporte: clave (SVT);
 - Estaciones de abastecimiento de combustible como lo permitan las normas aplicables;
 - Comederos hasta de 250m²
 - Refaccionarias hasta 100m²
 - Reparaciones de emergencia hasta 150m²

Auto-Hoteles hasta 500m2

VIII. Centros de Población: clave (CP); Las que especifique el Plan correspondiente y en su defecto las normas generales establecidas en el artículo 57 de este mismo ordenamiento.

Queda prohibida la transferencia de compatibilidades para el aprovechamiento de Unidades Territoriales, si no se encuentran expresamente contempladas en la Tabla 1 del Artículo Anterior.

Todas aquellas edificaciones que no estén comprendidas en el presente catálogo, se considerarán usos especiales, por lo cual, para su autorización se sujetarán a las disposiciones de los artículos 51 y 52 de este mismo Reglamento.

Las edificaciones en el medio rural, no cambian el carácter del suelo para convertirlo en Urbano; tal disposición sólo estará dictada por su inclusión dentro de los límites de un centro de Población y por los requisitos que este mismo ordenamiento establece para tal efecto.

Artículo 51.- Además de los señalados en el artículo anterior, en estas Unidades Territoriales se permitirán los siguientes tipos de edificaciones para usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

- I. Usos relacionados con la explotación agraria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;
- II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;
- III. Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;
- IV. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural; y
- V. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, y granjas-escuela;

Para todos ellos se deberán presentar los estudios que garanticen la preservación del medio ambiente y en su caso el dictamen de la instancia competente para su instalación.

Artículo 52.- Las actividades industriales que por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- I. Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad en materia de protección civil disponga como resultado del análisis de riesgo; y
- II. Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

Artículo 53.- Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las Unidades Territoriales de granjas y huertos, tipo **GH**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Tabla 2	
GRANJAS Y HUERTOS GH	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10

Densidad máxima de viviendas/ ha.	2
Superficie mínima de lote	4000 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4*
Restricción frontal	10 metros lineales
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 Granjas (avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación. Metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.</p>	

Artículo 54.- Las Unidades Territoriales turístico campestre y turístico ecológico **TC**, estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

Tabla 3. TURÍSTICO CAMPESTRE TC y TURISTICO ECOLOGICO	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	5
Superficie mínima de lote	1600 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales*
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardineado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando las condicionantes naturales del terreno no permitan el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia</p>	

municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.

Artículo 55.- Cuando las Unidades Territoriales Turístico Campestre y ecológico tipo (TC), se constituyan en régimen de condominio, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas en los respectivos proyectos ejecutivos como áreas comunes. De igual modo quedarán inscritas en el acta de constitución de Condominio, las normas para la edificación que contiene el Artículo 54 que precede.

SECCIÓN IV

Consideraciones Generales para la Reglamentación de Áreas

Artículo 56.- Las normas que deberán contener las Áreas Urbanas y de Reserva Urbana para efectos de su transformación o conservación de acuerdo al nivel estratégico de los planes será:

Densidad Máxima de Habitantes por Hectárea. Es un indicador de referencia para efectos de planeación, el cual indica el nivel de población establecido por el plan para los efectos de dotación de servicios e infraestructura.

Número de Unidades por Hectárea. Es el número de viviendas o locales individuales máximo autorizable por hectárea, referido al indicador anterior, en cualquier acto de conservación o transformación del Área Urbana. Los Planes respectivos marcarán el criterio aritmético de aplicación de esta norma diferenciando si se trata de zonas de Reserva Urbana o Áreas Urbanas determinadas como zonas de consolidación o de renovación de sus características actuales.

Altura máxima. Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o expresamente la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;

Cajón de estacionamiento. Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS). Es el factor que multiplicado por la superficie del lote, establece la ocupación máxima de éste en planta baja.

Coficiente de Utilización del Suelo (CUS). Es el factor que multiplicado por la superficie total del lote establece la superficie máxima de una edificación en el mismo.

Densidad Máxima de Viviendas. Es el número máximo de viviendas que se pueden autorizar por hectárea.

Frente mínimo de lote: la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote;

Superficie máxima del lote: la superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona; y

Restricción en colindancias. Se podrán establecer restricciones para edificación, en las colindancias que considere el Plan respectivo, de acuerdo a las características fisonómicas del entorno urbano que se pretenda.

Superficie mínima del lote: la superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona.

Artículo 57.- En las áreas urbanizadas para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán las siguientes consideraciones:

Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para las zonas de los planes de Centro de

Población y Parciales de Desarrollo Urbano, tomarán como base las características actuales de su área de aplicación, y en caso de coexistir diversas, la autoridad municipal dictaminara considerando el contexto inmediato de acuerdo a las siguientes normas:

Altura máxima. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto, por tanto su norma en los planes, deberá reflejar estas características, pudiendo utilizar el promedio o la moda de las alturas para cada paramento.

Cajón de estacionamiento. La norma aplicable se establecerá en el Plan correspondiente a partir del promedio de cada manzana para su regulación;

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS). Corresponderá a la moda de cada manzana o sector definido para su determinación general.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS). Corresponderá a la moda de cada manzana o sector definido para su determinación general.

Densidad Máxima de Viviendas. El plan determinará, para cada sector analizado el promedio de unidades de viviendas o locales por hectárea, de acuerdo a su promedio;

Frente mínimo de lote: El plan determinará, la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote, pudiendo utilizar el promedio o la moda de los frentes para cada paramento;

Superficie máxima del lote: No se normará superficie máxima, dado que la el área se encuentra ocupada de acuerdo a sus características históricas.

Superficie mínima del lote: en metros cuadrados de los lotes permitidos en caso de subdivisiones, se establecerá en el Plan correspondiente considerando la moda de cada manzana o sector definido para su determinación.

Restricción de colindancias:

- a) Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente;
- b) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto para la nueva edificación; y
- c) Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo.

Artículo 58.- En las áreas de reserva urbana y aquellas que en el nivel estratégico, su política general, las determinen como áreas de renovación urbana la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establezcan para cada una de las zonas en los planes respectivos, será de manera estricta conforme las siguientes condiciones:

- I. Las densidades e intensidad máximas de vivienda y otros usos, señaladas para las zonas serán estrictas, quedando supeditadas, adicionalmente, al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este Reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- III. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- IV. En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:

- a) A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales. Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta.
- b) La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, deberá retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia posterior; a partir de la azotea del segundo nivel se incrementará un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta baja, guardando esta proporción y referencia por cada piso que se agregue;
- c) Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de soleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
- d) Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
- e) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.

SECCION V

Catálogo de Zonas

Artículo 59.- Como base de la organización territorial y como resultado del diagnóstico físico, se establecerá una clasificación de Zonas, en función de las condiciones que resulten de sus características del medio físico natural y transformado así como aquellas que las que requieren de un diverso grado de control o participación institucional. La zonificación establecida en los planes y programas estará organizada del modo siguiente:

- I. **Zonificación primaria:-** Es la base estratégica para la organización del territorio de carácter general, la cual se utilizará en el programa municipal de desarrollo urbano y en los Planes de Desarrollo Urbano, como base para el establecimiento de políticas generales aplicables a cada zona, la determinación de aprovechamientos y la definición de la política de utilización particular del suelo.
- II. **Zonificación Secundaria:** Es la base normativa e instrumental, dentro de los centros de población, para la organización del territorio de carácter particular la cual se utilizará en los planes parciales de Desarrollo Urbano, para el ordenamiento, la determinación de aprovechamientos y la definición de normas específicas para la utilización particular del suelo. Podrá utilizarse también, de acuerdo a la escala y las condiciones resultantes de cada análisis en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, pudiendo simplificarse, tanto su normativa general.

Las zonas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial del programa, el plan y en los planes parciales de desarrollo urbano. Se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las específicas y, en su caso, el gráfico o traza estratégicos, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 60.- La Zonificación Primaria para el ordenamiento del Programa Municipal contendrá las políticas de aplicación para cada Unidad Territorial y en su caso las políticas de aplicación para cada Área dentro de los límites de los centros de población.

I. En las Unidades Territoriales establecidas en el Programa municipal de Desarrollo Urbano, las Políticas aplicables serán las siguientes:

- a. **Aprovechamiento:** clave (AP); para aquellas Unidades Territoriales susceptibles de explotación racional de sus recursos de acuerdo a los planes de manejo establecidos en los Ordenamientos Ecológicos territoriales locales o en su defecto los de carácter estatal;
- b. **Restauración:** clave (RS); para aquellas Unidades que requieran un cuidado especial tendiente a restablecer sus características y potencial naturales;
- c. **Protección:** clave (PP); para aquellas Unidades Territoriales que estén consideradas dentro del los programas federales, estatales o municipales como zonas protegidas y que deban atender a sus respectivos programas de manejo; y
- d. **Preservación:** clave (PR); para las Unidades Territoriales que deban mantener sus condiciones actuales por definir tendencias que son adecuadas y favorables.

II. En las áreas clasificadas como Áreas Urbanas: sub-clave (AU), dentro de los Centros de Población; las políticas aplicables serán:

- a. **Preservación:** clave (PU); son aquellas en las que se pretende conservar, mantener y controlar su estructura urbana existente, por definir tendencias que son adecuadas y favorables a sus habitantes y a la ciudad en lo general;
- b. **Renovación:** clave (RN); son aquellas donde se propone la transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de la densidad, usos y destinos de predios o fincas; y
- c. **Protección:** clave (PP); son aquellas previstas en este Reglamento en materia de patrimonio cultural edificado, cuyas características se describen en el Título Tercero de este mismo ordenamiento.

III. En las Áreas de Reserva Urbana: sub-clave (RU); las políticas aplicables, por su condición estratégica serán:

- a. Reserva Urbana a Corto Plazo: subclave (CP);
- b. Reserva Urbana a Mediano Plazo: subclave (MP); y
- c. Reserva urbana a Largo Plazo: subclave (LP)

IV. En Áreas no urbanizables: sub-clave (NOU); las políticas aplicables serán:

- a. **Control de Riesgos:** clave (CR); para aquellas Áreas susceptibles de explotación racional de sus recursos de acuerdo a los planes de manejo establecidos en los Ordenamientos Ecológicos territoriales locales o en su defecto los de carácter estatal;
- b. **Restauración:** clave (RS); para aquellas Unidades que requieran un cuidado especial tendiente a restablecer sus características y potencial naturales;
- c. **Protección:** clave (PP); para aquellas Áreas que estén consideradas dentro del los programas federales, estatales o municipales como zonas protegidas y que deban atender a sus respectivos programas de manejo; y
- d. **Preservación:** clave (PR); para las Áreas que deban mantener sus condiciones actuales por definir tendencias que son adecuadas y favorables.

Artículo 61.- La Zonificación secundaria se establecerá mediante las siguientes determinaciones de usos y destinos:

- I. Turístico hotelero, densidad mínima, clave **TH-1**;
- II. Turístico hotelero, densidad baja, clave **TH-2**;
- III. Habitacional jardín, clave **HJ**;

- IV. Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave **H1-U**;
- V. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave **H1-H**;
- VI. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave **H1-V**;
- VII. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave **H2-U**;
- VIII. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave **H2-H**;
- IX. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave **H2-V**;
- X. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave **H3-U**;
- XI. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave **H3-H**;
- XII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave **H3-V**;
- XIII. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave **H4-U**;
- XIV. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave **H4-H**;
- XV. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave **H4-H**;
- XVI. Comercio y Servicios vecinal intensidad mínima, clave **CSV1**;
- XVII. Comercio y Servicios vecinal intensidad baja, clave **CSV2**;
- XVIII. Comercio y Servicios vecinal intensidad media, clave **CSV3**;
- XIX. Comercio y Servicios vecinal intensidad alta, clave **CSV4**;
- XX. Comercio y Servicios barrial intensidad mínima, clave **CSB1**;
- XXI. Comercio y Servicios barrial intensidad baja, clave **CSB2**;
- XXII. Comercio y Servicios barrial intensidad media, clave **CSB3**;
- XXIII. Comercio y Servicios barrial intensidad alta, clave **CSB4**;
- XXIV. Comercio y Servicios distrital intensidad mínima, clave **CSD1**;
- XXV. Comercio y Servicios distrital intensidad baja, clave **CSD2**;
- XXVI. Comercio y Servicios distrital intensidad media, clave **CSD3**;
- XXVII. Comercio y Servicios distrital intensidad alta, clave **CSD4**;
- XXVIII. Comercio y Servicios distrital intensidad máxima, clave **CSD5**;
- XXIX. Comercio y Servicios central intensidad mínima, clave **CSC1**;
- XXX. Comercio y Servicios central intensidad baja, clave **CSC2**;
- XXXI. Comercio y Servicios central intensidad media, clave **CSC3**;
- XXXII. Comercio y Servicios central intensidad alta, clave **CSC4**;
- XXXIII. Comercio y Servicios central intensidad máxima, clave **CSC5**;
- XXXIV. Comercio y Servicios regional, clave **CSR**;
- XXXV. Servicios vecinales intensidad mínima, clave **SV1**;
- XXXVI. Servicios a la industria y al comercio, clave **SI**;
- XXXVII. Manufacturas domiciliarias, clave **MFD**;
- XXXVIII. Manufacturas menores, clave **MFM**;
- XXXIX. Industria ligera y de riesgo bajo, clave **I1**;
- XL. Industria mediana y de riesgo medio, clave **I2**;
- XLI. Industria pesada y de riesgo alto, clave **I3**;
- XLII. Parque industrial jardín, clave **IJ**;
- XLIII. Equipamiento vecinal, clave **EI-V**;
- XLIV. Equipamiento barrial, clave **EI-B**;
- XLV. Equipamiento distrital, clave **EI-D**;
- XLVI. Equipamiento central, clave **EI-C**;
- XLVII. Equipamiento regional, clave **EI-R**;
- XLVIII. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave **EV-V**;
- XLIX. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave **EV-B**;
- L. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave **EV-D**;
- LI. Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave **EV-C**;
- LII. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave **EV-R**;
- LIII. Infraestructura urbana, clave **IN-U**;

- LIV. Infraestructura regional, clave **IN-R**;
- LV. Instalaciones especiales urbanas, clave **IE-U**;
- LVI. Instalaciones especiales regionales, clave **IE-R**.

**CAPITULO TERCERO
DE LA NORMATIVA PARA LA REGLAMENTACION DE ZONAS**

**SECCIÓN I
Reglamentación de Zonas Turísticas**

Artículo 62.- La reglamentación de zonas turísticas tiene la finalidad de promover las salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales y del patrimonio edificado, para su aprovechamiento racional y planificado. Esta reglamentación, deberá reflejarse en los planos correspondientes a los usos del suelo en nivel normativo e instrumental.

Artículo 63.- En las zonas Urbanas y urbanizables clasificadas como turísticas, la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 4. TURÍSTICO T				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS (USO PREDOMINANTE)	CATE GORI A	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
TH-1	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA	Albergues o posadas. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Moteles de paso y similares. Tráiler park. Villas hoteleras.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA. ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS CENTRAL COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL.
TH-2	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA	Albergues o posadas. Casas de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA. ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS CENTRAL COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
<input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Artículo 64.- Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleros densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

**Tabla 5.
TURISTICO HOTELERO TH**

	DENSIDAD MINIMA (TH1)	DENSIDAD BAJA (TH2)
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea	30 cuartos por hectárea
Superficie mínima de lote	10,000 m ²	7500 m ²
Frente mínimo del lote	70 metros lineales	50 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.15	0.20
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.30	0.60
Altura máxima de la edificación	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
Restricción frontal	10 metros lineales	10 metros lineales
Restricciones laterales	5 metros lineales	5 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Abierto

SECCION II

Reglamentación de Zonas Habitacionales

Artículo 65.- La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de garantizar la seguridad del patrimonio, mejorar la calidad ambiental, el bienestar de la familia y la comunidad. Esta reglamentación, deberá reflejarse en los planos correspondientes a los usos del suelo en nivel normativo e instrumental.

- I. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- II. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones toxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- III. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- IV. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por sus valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser contralada de una manera acorde con su contexto; y

- V. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Artículo 66.- El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. **Habitacional Jardín:** El uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** Una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** Viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** Viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades:

Las modalidades señaladas en las fracciones II, III y IV a su vez están clasificadas en densidad mínima, baja, media y alta.

Artículo 67.- En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en los siguientes cuadros:

Tabla 6. HABITACIONAL H				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CA TE GO RIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HJ	HABITACIONAL JARDIN	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIÓN JARDIN. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISTICO CAMPESTRE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISTICO CAMPESTRE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR.

	VERTICAL DENSIDAD MÍNIMA		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

**Tabla 7.
HABITACIONAL H**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.

			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H4-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

Artículo 68.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional jardín, de tipo HJ, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 8. HABITACIONAL JARDIN HJ	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR HJ	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	15
Densidad máxima de viviendas/ ha.	5
Superficie mínima de lote	2500 m ²

Frente mínimo del lote	25 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.2
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.4
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	6 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	80.00%
Restricciones laterales	5 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

** La restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.

*** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y el C.U.S.

Artículo 69.- Cuando las edificaciones que se construyan en zonas habitacional jardín (HJ), se constituyan en régimen de condominio, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas por hectárea, y las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

Artículo 70.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	50	75	100
Densidad máxima de viviendas/ ha.	14	20	28
Superficie mínima de lote	600 m ²	800 m ²	1,200m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	20 metros lineales	40 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.4	0.4	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.8	1.2	1.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R

Cajones de estacionamiento por vivienda	4	4 *	4 *
Restricción frontal	5 metros lineales **	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	60.00%	50.00%	50.00%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión. *** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y el C.U.S.</p>			

Artículo 71.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 10. HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	26	32	39
Superficie mínima de lote	300 m ²	500 m ²	800 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	3	3 *	3 *
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	10%	10%	40.00%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p>			

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
 *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
 **** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 72.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 12. HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	54	58	75
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	20%	20%	30.00%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.			
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.			
** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.			
***Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			
**** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.			

Artículo 73.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

**Tabla 13.
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4**

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	144
Superficie mínima de lote	90 m ²	120 m ²	200 m ²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Coficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	2.4	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	20%***	20%***
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
***** Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
****** **la restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.**
******* Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.
******** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
********* Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

SECCIÓN III Reglamentación de Zonas Comerciales y de Servicios

Artículo 74.- La reglamentación de las zonas comerciales y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales y de servicios, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos

- y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 75.- Las zonas de usos comerciales y de servicios por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Comercio y servicio vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto y de servicios cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);
- II. **Comercio y servicio barrial:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto y de servicios de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario- semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Comercio y servicio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y de servicios para el abasto semanal - mensual;
- IV. **Comercio y servicio central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio y servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o sub-centros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y
- V. **Comercio y de servicio regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.
- VI. **Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Artículo 76.- En las zonas comerciales y de servicios la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Tabla 13. COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEG ORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

CS-V	COMERCIO Y SERVICIOS VECINAL	<p>Venta de: Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). Cenaduría y/o menudería. Cocina económica. Cremerías. Expendios de revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería.</p> <p>Servicios de: Bordados y costuras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Oficinas de profesionales. Pasteles y similares. Piñatas. Salsas. Yoghurt.</p> <p>Máximo 50m² por local.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	COMERCIO y SERVICIOS VECINAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Tabla 14. COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CS-B	COMERCIO Y SERVICIOS BARRIAL	<p><u>Se incluyen los giros del comercio y servicios vecinal más los siguientes:</u></p> <p>Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	COMERCIO y SERVICIOS BARRIAL COMERCIO y SERVICIOS VECINAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL.

		<p>Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería.</p>	<p>☐</p>	<p>HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p>
--	--	---	----------	---

		Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.		
--	--	--	--	--

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

**Tabla 15.
COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CS-B	COMERCIO Y SERVICIOS BARRIAL	<p>Se incluyen los giros del comercio y servicios vecinal más los siguientes:</p> <p>Servicios de:</p> <p>Asociaciones civiles. Banco (sucursal). Bases de madera para regalo. Botanas y frituras (elaboración). Caja de ahorro. Carpintería. Centro de beneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Colocación de pisos. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos.</p>		

		<p>Reparación de equipo de computo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, maquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>		
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Tabla 16 COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CS-D	COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITAL	<p><u><i>Se incluyen los giros del comercio y servicios vecinal y barrial más los siguientes:</i></u> Venta de: Accesorios de seguridad industrial y domestica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	COMERCIO/SERVICIOS DISTRITAL COMERCIO y SERVICIOS VECINAL. COMERCIO y SERVICIOS BARRIAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL.

		<p>Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura e Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. Servicios de:</p>	<p>□</p>	<p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. MANUFACTURAS MENORES.</p>
--	--	---	----------	--

		Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.		
--	--	---	--	--

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS
 PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

**Tabla 17.
COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEG ORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CS-D	COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITAL	<p><u>Se incluyen los giros del comercio y servicios vecinal y barrial más los siguientes:</u></p> <p>Servicios de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros bataneros. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible. Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y vídeo. 		

		<p>Investigaciones privadas. Jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaría. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Peletería. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos.</p>		
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Tabla 18 COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CS-D	COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITAL	<p><u>Se incluyen los giros del comercio y servicios vecinal y barrial más los siguientes:</u> Servicios de: Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. Restaurantes y bares. Salas de baile. Salón de eventos. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>COMERCIO/SERVICIOS DISTRITAL. COMERCIO y SERVICIOS VECINAL. COMERCIO y SERVICIOS BARRIAL EQUIPAMIENTO BARRIAL. EQUIPAMIENTO DISTRITAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p>

Artículo 77.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios (CS) vecinal, barrial, central, distrital y regional, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos de control de la edificación que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 21. COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS					
	VECINAL (CS-V)	BARRIAL (CS-B)	DISTRITA L (CS-D)	CENTRAL (CS-C)	REGIONAL (CS-R)
Superficie mínima de lote	120 m ² (50)*	200 m ²	270 m ²	600 m ²	1200 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	20 metros lineales	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.4	3.2	3.2	2.4	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Los que se indiquen en la tabla 7 del Manual de Diseño para la Edificación de este Reglamento				
% de frente jardineado	20%	20%	20%	50.00%	20.00%
Restricción frontal	5 metros lineales **	5 metros lineales **	3 metros lineales **	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	Sin restricción
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.					
* Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m ² .					
Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m ² y cada local no deberá de ser mayor a 50 m ² . Localizado preferentemente en esquina.					
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.					

SECCION IV

Reglamentación de Zonas de Servicios a la Industria y al Comercio.

Artículo 78.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos de control de la edificación que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 22. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8

Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	8 m ³
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Los que se indiquen en la Tabla 7 del Manual de Diseño para la Edificación de este Reglamento
% jardineado en la restricción frontal.	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.</p>	

SECCIÓN V

Reglamentación de Zonas Mixtas

Artículo 79.- Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- I. **Mixto barrial:** las zonas donde el uso habitacional es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Estas zonas se pueden señalar en los planes alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;
- II. **Mixto distrital:** las zonas donde el uso habitacional coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Estas zonas se pueden señalar en los planes alrededor de los sub-centros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;
- III. **Mixto central:** las zonas donde el uso habitacional deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Estas zonas se pueden señalar en los planes alrededor de los centros o sub-centros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

Artículo 80.- Aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar “zonas mixtas” en los esquemas de ordenamiento de dichos planes, debiendo desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización.

Artículo 81.- Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Tabla 23. ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MB	MIXTO BARRIAL	habitacional unifamiliar
MB1	INTENSIDAD MÍNIMA.	a) habitacional horizontal
MB2	INTENSIDAD BAJA	b) habitacional vertical
MB3	INTENSIDAD MEDIA	c) servicios vecinales
MB4	INTENSIDAD ALTA	d) turístico hotelero
		e) servicios barriales
		f) comercio vecinal
		g) comercio barrial
		h) manufacturas menores
		i) equipamiento vecinal
		j) equipamiento barrial
		k) espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
		l) espacios verdes abiertos y recreativos barriales.
MD	MIXTO DISTRITAL	a) habitacional unifamiliar
MD1	INTENSIDAD MÍNIMA.	b) habitacional horizontal
MD2	INTENSIDAD BAJA.	c) habitacional vertical
MD3	INTENSIDAD MEDIA.	d) turístico hotelero
MD4	INTENSIDAD ALTA.	e) servicios vecinales
MD5	INTENSIDAD MÁXIMA.	f) servicios barriales
		g) servicios distritales
		h) comercio vecinal
		i) comercio barrial
		j) comercio distrital
		k) manufacturas menores
		l) manufacturas domiciliarias
		m) equipamiento vecinal
		n) equipamiento barrial
		o) equipamiento distrital
		p) espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
		q) espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.
		r) espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.
MC	MIXTO CENTRAL	a) habitacional unifamiliar
MC1	INTENSIDAD MÍNIMA	b) habitacional horizontal
		c) habitacional vertical
		d) turístico hotelero
		e) servicios vecinales
		f) servicios barriales
		g) servicios distritales

MC2	INTENSIDAD BAJA	h) servicios centrales i) comercio vecinal j) comercio barrial k) comercio distrital		
MC3	INTENSIDAD MEDIA	l) comercio central m) manufacturas menores n) manufacturas domiciliarias		
MC4	INTENSIDAD ALTA	o) equipamiento vecinal p) equipamiento barrial q) equipamiento distrital r) equipamiento central		
MC5	INTENSIDAD MÁXIMA	s) espacios verdes, recreativos vecinales t) espacios verdes, recreativos barriales u) espacios verdes, recreativos distritales v) espacios verdes, recreativos centrales.	abiertos abiertos abiertos	y y y

SECCIÓN VI Reglamentación de zonas Industriales

Artículo 82.- La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 83.- En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, el municipio actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

Artículo 84.- Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial espontánea o tradicional en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 85.- Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

Artículo 86.- Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

- I. **Manufacturas domiciliarias, MFD:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;
- II. **Manufacturas menores, MFM:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados no generando impactos nocivos;
- III. **Industria ligera y de riesgo bajo, I1:** comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este Reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo;
Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.
El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.
- IV. **Industria mediana y de riesgo medio, I2:** estas zonas están previstas para instalaciones industriales que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental. Estas instalaciones no deben operar en edificaciones cerradas excepto en áreas colindantes con alguna zona habitacional. No deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.
- V. **Industria pesada y de riesgo alto, I3:** Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y a los criterios expresados en este Reglamento;
En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis del riesgo.

- VI. **Parque Industrial Jardín, IJ:** estas zonas están previstas para alojar instalaciones Industriales del tipo I1, I2 y que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel de riesgo medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, además de generar grandes espacios abiertos y áreas verdes no deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

Artículo 87.-Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el cuadro 3, permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 24. INDUSTRIA				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATE GORI A	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
MFD	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yogurt. Diversos similares	<input type="checkbox"/>	COMERCIO Y SERVICIOS VECINAL
MFM	MANUFACTURAS MENORES	Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	COMERCIO Y SERVICIOS VECINAL COMERCIO Y SERVICIOS BARRIALES. COMERCIO Y SERVICIO DISTRITALES MANUFACTURAS DOMICILIARIAS EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL

		<p>Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sábanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado) Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>		
<p>I1 I2</p>	<p>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO</p> <p>Y/O</p> <p>PARQUE INDUSTRIAL JARDIN</p>	<p>Fabricación de: Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de los componentes básicos) Aislantes y empaques de poliestireno. Alfombras y tapetes. Almohadas, colchones, colchas, edredones. Aparatos eléctricos. Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores, lavadoras, secadoras.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>iINDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO PARQUE INDUSTRIAL JARDIN COMERCIO Y SERVICIOS BARRIALES. COMERCIO Y SERVICIO DISTRIALES COMERCIO Y SERVICIOS CENTRALES. COMERCIO Y SERVICIOS REGIONALES. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p>

				EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL
--	--	--	--	--

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

□ PREDOMINANTE □ COMPATIBLE □ CONDICIONADO

**Tabla 25.
INDUSTRIA**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
I1	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO	<p>Artículos deportivos. Artículos moldeados de poliuretano. Bicicletas, carriolas y similares. Bolsa y envases de plástico extruido. Calcetería y ropa interior. Cintas para calzado y similares. Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos) Corcho. Cosméticos. Costales de plástico. Dulces y chocolates. Elaboración de suajes. Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</p>		
IJ	Y/O PARQUE INDUSTRIAL JARDIN	<p>Ensamblaje de productos de acero. Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos) Escobas, cepillos y trapeadores. Estopa. Guantes, látex, globos, pelotas y suelas. Herramientas y accesorios. Herrería para ventanas y similares. Hielo seco (Dióxido de carbono)</p>		

		<p>Hielo.</p> <p>Hule (Inyección de plástico)</p> <p>Industrialización de ropa.</p> <p>Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.</p> <p>Instrumental óptico.</p> <p>Instrumentos de precisión y relojes.</p> <p>Instrumentos musicales.</p> <p>Laboratorios experimentales.</p> <p>Maletas y equipos para viaje.</p> <p>Máquinas de escribir y calculadoras.</p> <p>Muebles y puertas de madera.</p> <p>Panificadoras.</p> <p>Perfiles de plástico extruido.</p> <p>Perfumes.</p> <p>Periódicos y revistas (rotativas)</p> <p>Persianas y toldos (fabricación)</p> <p>Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</p> <p>Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)</p> <p>Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.</p> <p>Plástico, molienda de.</p> <p>Productos alimenticios.</p> <p>Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares)</p>		
--	--	--	--	--

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

**Tabla 26.
INDUSTRIA**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATE GORI A	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
-------	-----------------------------	--	-------------------	-------------------------------

<p>I1</p> <p>IJ</p>	<p>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO.</p> <p>Y/O</p> <p>PARQUE INDUSTRIAL JARDIN.</p>	<p>Productos de cera y parafina. Productos de madera. Productos de nylon y licra Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias) Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas. Productos naturistas (elaboración y empaque) Purificadoras. Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares. Telas y productos textiles. Vidrio soplado artesanal. Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos) Zapatos.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO. SERVICIOS CENTRALES. SERVICIOS REGIONALES. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. EQUIPAMIENTO DISTRITAL</p>
<p>I2</p> <p>IJ</p>	<p>INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO</p> <p>Y/O</p> <p>PARQUE INDUSTRIAL JARDIN</p>	<p><u>Se absorben los giros de la industria ligera más los siguientes:</u> Cantera, labrado artesanal de. Elaboración de productos artesanales. Estudios cinematográficos. Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado. Molinos de trigo, harina y similares. Pasteurizadora de productos lácteos. Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. Vidrio soplado, alta producción artesanal.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO. INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO. SERVICIOS CENTRALES. SERVICIOS REGIONALES. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>
<p>I3</p>	<p>INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO.</p>	<p>Acabados Metálicos. Acumuladores y pilas eléctricas. Armadora de vehículos. Asfalto y derivados. Caleras* Cantera, Industrialización de Carbón. Cementeras* Cemento hidráulico. Cemento.</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO. INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO. SERVICIOS REGIONALES.</p>

		<p>Cerámica (vajilla, losetas y recubrimientos) Cerillos. Circuitos electrónicos resistencias y similares. Colchones. Corte de cantera. Doblado, rolado y troquelado de metales. (clavos, navajas, utensilios de cocina, y otros) Embotelladoras de bebidas: alcohólicas y no alcohólicas. Equipos de aire acondicionado.</p>		<p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>
--	--	--	--	---

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

**Tabla 27.
INDUSTRIA**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
13	INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO.	<p>Fabricación, reparación y ensamble de automóviles y camiones, embarcaciones, equipo ferroviario, motocicletas, bicicletas y similares, tractores y maquinaria agrícola. Fertilizantes. Fibra de vidrio y derivados. Fundición de acero. Fundición, aleación o reducción de metales. Gelatinas, apresto y cola. Grafito y derivados. Hierro forjado. Hule natural. Hule sintético o neopreno. Implementos eléctricos. Industria química, fábrica de anilina, acetileno, amoniaco, carburos, sosa, cáustica, creosola, cloro, agentes exterminadores, hidrogeno, oxigeno, alcohol industrial, resinas sintéticas, ácido clorhídrico, ácido pírco, ácido sulfúrico y derivados, espumas uretánicas, coque.</p>		

		<p>Insecticidas, fungicidas, desinfectantes, etc. Jabones y detergentes. Linóleums. Lubricantes. Llantas y cámaras. Maquinaria pesada y no pesada. Molinos y procesamiento de granos. Papel en general. Pintura y aerosoles. Plástico reciclado. Procesamiento para maderas y derivados. Productos de acero laminado. Productos de asbesto cemento. Productos de resina y similares. Productos estructurales de acero. Refinado de azúcar. Refinado de petróleo y derivados. Sandblasteado de conductores y aparatos. Tabiques, bloques y similares. Termoeléctricas. Tintas. Tubos y postes de acero. Vidriera. Yeseras*.</p>		
SIBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Artículo 88.- Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, tipo industria ligera y riesgo bajo, tipo I1, industria mediana y de riesgo medio, tipo I2, industria pesada y de riesgo alto, tipo I3 y parque industrial jardín, tipo IJ, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

INDUSTRIA	MANUFACTURAS MENORES (MFM)	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO (I1)	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO (I2)	INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO (I3)	PARQUE INDUSTRIAL JARDIN (IJ)
Superficie mínima a desarrollar	---	---	---	---	10,000 m ²
Superficie mínima de lote	180 m ²	600 m ²	1,200 m ²	1,500 m ²	600 m ²
Superficie máxima de lote					

	400,000 m ²	---	---	---	---
Frente mínimo del lote	12 metros lineales	15 metros lineales	20 metros lineales	30 metros lineales	15 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.7	0.7	0.5*
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6	8.00 m ³	10.50 m ³	10.50 m ³	8 m ³
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver Tabla 7 del Manual de Normas de Diseño para la Edificación de este Reglamento				
% Frente ajardinado	20%	20%	20%	20%	20%
Restricción frontal	3 metros lineales **	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**
Restricciones laterales	---	---	---	---	10 metros lineales.
Restricción posterior	3 metros lineales	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales
Modo de edificación	VARIA	VARIA	VARIA	VARIA	Abierta
<p>* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del presente Reglamento.</p> <p>*** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.</p> <p>R C.O.S. y C.U.S.</p>					

SECCIÓN VII

Reglamentación de Zonas de Equipamiento

Artículo 89.- Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

Artículo 90.- Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación pueden clasificarse como uso o destino.

Artículo 91.- Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

- I. **Equipamiento vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- II. **Equipamiento barrial:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Equipamiento distrital:** estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;
- IV. **Equipamiento central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos; y
- V. **Equipamiento regional:** estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.

Artículo 92.- Los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en la siguiente tabla:

Tabla 29. EQUIPAMIENTO				
CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEG ORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EI-V	EQUIPAMIENTO VECINAL.	<u>Educación.</u> Jardín de niños. Primaria.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO VECINAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
EI-B	EQUIPAMIENTO BARRIAL.	<u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes</u> Educación: Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. Secundarias generales y técnicas. Cultura: Biblioteca.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO BARRIAL. EQUIPAMIENTO VECINAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. COMERCIO BARRIAL.

		<u>giros de equipamiento distrital y central más los siguientes:</u> Cultura: Centro cultural. Museo de sitio. Museo regional. Salud: Hospital regional. Servicios Institucionales: Aeropuertos civiles y militares. Centro de rehabilitación. Estación de ferrocarril de carga y pasajeros. Instalaciones portuarias. Laboratorio de Investigación científica. Mercado de abastos (mayoreo) Terminal de autobuses foráneos.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO CENTRAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONAL. COMERCIO CENTRAL. COMERCIO REGIONAL.
--	--	--	--	---

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

PREDOMINANTE COMPATIBLE CONDICIONADO

Artículo 93.- Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el [cuadro 34 de este Reglamento](#). Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

**Tabla 31.
EQUIPAMIENTO EI**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales
Nivel de Servicio	Rubro	Giro										

VECINAL	Educa ción	Jardín de niños (3 aulas)	15 00*	24	0.4	0.4	Un nivel	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
		Primaria	2,5 00	30	0.1 5	0.3	R	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
BARRIAL	Educa ción	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,5 00	15	0.1 5	0.3	R	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
		Guardería Infantil	10 00*	15	0.6	0.6	Un nivel	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
		Secundarias generales y técnicas	50 00*	15	0.1 5	0.3	R	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
	Cultura	Biblioteca	10 00*	15	0.4	0.8	R	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
	Culto	Iglesia	25 00*	15				Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	40 0*	15	0.5	0.5	Un nivel	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00
	Servicios	Caseta de vigilancia	20 0*	15	0.6	0.12	R	Ver tabla 7	5.00	50 %	5.00	5.00

	Instituciones	Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)	400*	15	0.6	0.12	R	Ver tabla 7	5.00	50%	5.00	5.00
		Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	Ver tabla 7	5.00	50%	5.00	5.00

* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

LA tabla 7 mencionada se se refiere a los requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Manual de Normas para la Edificación

SECCIÓN VIII

Reglamentación de Zonas para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

Artículo 94.- Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Artículo 95.- Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: I. Juegos infantiles.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL.
EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	<u>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</u> Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.

		<p>Plaza cívica.</p> <p>Espacios recreativos:</p> <p>Alberca pública.</p> <p>Canchas de fútbol 7.</p> <p>Canchas de fútbol rápido.</p> <p>Canchas deportivas.</p>	<input type="checkbox"/>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p>
EV-D	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</p>	<p><u>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</u></p> <p>-Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Parque urbano distrital.</p> <p>Unidad deportiva.</p> <p>-Espacios recreativos:</p> <p>Arenas.</p> <p>Centro deportivo.</p> <p>Escuela de artes marciales.</p> <p>Escuela de natación.</p> <p>Gimnasio.</p> <p>Pista de hielo.</p> <p>Squash.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</p>
<p>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</p> <p><input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO</p>				

**Tabla 33.
ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-C	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES</p>	<p><u>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</u></p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Jardines y/o plazas.</p> <p>Lagos artificiales</p> <p>Parque urbano general.</p> <p>Zoológico.</p> <p>Espacios recreativos:</p> <p>Balnearios.</p> <p>Campos de golf.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p>

		Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.		EQUIPAMIENTO DISTRITAL. EQUIPAMIENTO CENTRAL.
EV-R	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS RECREATIVOS REGIONALES Y	<p><u>Se excluyen los giros vecinales, barriales y distritales y se incluyen los giros centrales más los siguientes:</u></p> <p>Espacios verdes y abiertos: Cotos de caza y pesca. Jardines y/o plazas. Lagos artificiales. Parque urbano general. Parques nacionales. Sanitarios naturales.</p> <p>Espacios recreativos: Autódromo. Centros de feria y exposiciones. Galgódromo. Hipódromo. Pista de Motocross.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO REGIONAL.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Artículo 96.- Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetaran a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla. Los cálculos de superficie mínima de lote, esta considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

Tabla 34 DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV											
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales
Nivel de Servicio	Rubro	Giro									

VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Plazolas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	

* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.

La tabla /-DE, se encontrará en el Manual de Diseño para la Edificación de

SECCIÓN IX

Reglamentación de zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura

Artículo 97.- Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Artículo 98.- Los usos y destinos permitidos en las zonas de instalaciones especiales e infraestructura son los que se describen en la siguiente tabla:

**Tabla 35.
INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA**

CLAVE	ZONA USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES GIROS DE PREDOMINANTE O USO	CATEG ORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
IN-U	INFRAESTRUCTURA URBANA	<p>Acueductos.</p> <p>Estructuras para equipos de telecomunicación.</p> <p>Colectores.</p> <p>Plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas.</p> <p>Repetidoras.</p> <p>Subestación eléctrica.</p> <p>Tanques de almacenamiento de agua.</p> <p>Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.</p> <p>Viales primarios.</p> <p>Vías de ferrocarril.</p>	□	INFRAESTRUCTURA URBANA.
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	<p>Se incluye la infraestructura urbana:</p> <p>Bordos y canales.</p> <p>Cableados estructurados.</p> <p>Carreteras estatales y federales.</p> <p>Estaciones de bombeo.</p> <p>Instalaciones de riego.</p> <p>Instalaciones generadoras de energía.</p> <p>Línea de alta tensión.</p> <p>Presas.</p> <p>Viales regionales.</p>	□	INFRAESTRUCTURA URBANA.

IE-U	INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS	Crematorios. Panteones y cementerios.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
IE-R	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.	Se incluyen las instalaciones especiales urbanas: CERESO. Y CEFE RESO. Gasoductos. Instalaciones militares y cuarteles. Oleoductos.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES. INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Artículo 99.- Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.
- II. En el Proyecto Definitivo se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales e Infraestructurales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.
- III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marquen las distintas normatividades y en el caso de que estas sean concurrentes se aplicará la más restrictiva.

Artículo 100.- El municipio únicamente podrá autorizar la edificación de centros penitenciarios en lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas de servicio y seguridad que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación en el área de restricción penitenciaria, y que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

Artículo 101.- El municipio únicamente podrá autorizar la edificación en zonas federales en aquellos lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

SECCIÓN X.

Reglamentación de Áreas de Cesión para Destinos

Artículo 102.- Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos toda acción urbanística que se desarrolle en suelo para provisiones, áreas de reserva o predios rústicos intraurbanos, así como aquellas que tengan como fin renovar áreas urbanizadas en cualquier tipo de uso del suelo. De la misma manera aquellas edificaciones o acciones urbanísticas que se desarrollen en predios considerados como rústicos, con excepción de las edificaciones para aprovechamientos definidas en la sección II y III del capítulo segundo el Título segundo del presente Título.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión para equipamiento aquellas acciones o edificaciones que no estén contempladas en el párrafo anterior como las fusiones de predios y lotes en cualquier zona; la rehabilitación de fincas; la realización de obras complementarias en los términos del **artículo 266 del Código Urbano**.

Artículo 103.- Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad, serán de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 104.- Toda acción urbanística que genere vialidades públicas, genera con ello cesiones para vialidad, por tanto queda obligada a donar a título gratuito a la autoridad municipal las superficies determinadas por dichas vialidades.

Artículo 105.- Las cesiones para equipamiento se aplicarán tanto en áreas de fundación y expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I. En áreas de fundación y expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población.
- II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

En el caso de lo dispuesto en el párrafo anterior, para las zonas habitacionales, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de 4.50 metros cuadrados por habitante, tomando en estos casos 3.6 (tres punto seis) habitantes por unidad de vivienda, o 42.00 m² por vivienda. A la superficie resultante del cálculo establecido se le restará el área de cesión existente dentro del polígono a desarrollar. Si las áreas de cesión se encuentran fuera del polígono a desarrollar, fueron pagadas en numerario o permutadas por otras fuera del polígono no se aplicará ninguna disminución del cálculo resultante.

Artículo 106.- Para el cálculo de las áreas de cesión para equipamiento, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los causes, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto al siguiente procedimiento:

- I. Las áreas de protección serán determinadas en el proyecto definitivo de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, o en su caso en los decretos de declaratoria de zona protegida determinados por el gobierno federal.
- II. La propuesta será presentada en el plano del proyecto definitivo respectivo con una memoria técnica de criterio y cálculo de la determinación y firmadas por el Director Responsable. Una vez aprobada la propuesta por Dirección de Obras Publicas, se determinará la superficie total afectada.
- III. Para el cálculo final de las áreas de cesión para equipamiento se tomará la superficie bruta a la cual se restará la superficie afectada y sobre esta última se establecerán los porcentajes establecidos en el artículo 110 de este Reglamento.
- IV. En caso de no existir acuerdo en la determinación de la superficie afectada el promovente podrá contratar un perito en la materia, para que realice los estudios necesarios y se puedan determinar las áreas de protección y que una vez concluidos estos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua o bien, podrá optar por el arbitraje técnico de la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Con la aprobación o el arbitraje de las instancias, el funcionario encargado de realizará el cálculo establecido en la fracción anterior.

Artículo 107.- En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destinos, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

En el caso de que la Comisión Nacional del Agua, otorgue a un particular la cesión antes señalada, tendrá este, la obligación de presentar a la autoridad municipal, el o los documentos que amparen la concesión referida, cuando pretenda hacer uso de las áreas mencionadas.

Artículo 108.- Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión para equipamiento a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión para equipamiento por vialidades salvo en el caso que éstas sean de utilidad para el Municipio y estén en concordancia con los planes vigentes;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. La permuta de la fracción anterior, podrá ser a cambio de obras de equipamiento o infraestructura, dentro del mismo centro de población, previo avalúo inmobiliario del terreno urbanizado y equipado.
- IV. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;
- V. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del

- equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- VI. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población o en su caso, previo dictamen de la dependencia responsable por áreas de protección al patrimonio cultural o natural del municipio;
 - VII. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
 - VIII. Se permitirán permutas en los siguientes casos:
 - a) En Zonas habitacionales se permitirán permutas de la totalidad de la obligación para los usos H1 y H2, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales. En áreas determinadas como H3 y H4, no se permitirá permuta alguna.
 - b) En Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios se permitirá una permuta hasta del 50% de la superficie obligada. (a propuesta de la dependencia municipal)
 - c) En Zonas Turísticas y Zonas de Granjas y Huertos y campestres, se permitirán permutas de la totalidad de la obligación, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales.
 - IX. En ningún caso podrá hacerse pago en numerario, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación con las excepciones establecidas en los decretos para la regularización de los asentamientos humanos, en cuyo caso se estará en sus términos, además de la estipulada en la fracción III de este Artículo.

Artículo 109.- Cuando dichas permutas, por su dimensión o por la falta de suelo en la zona, no sea posible establecerlas, la autoridad municipal podrá sustituir la obligación del particular. Para ello la Dependencia municipal, emitirá el dictamen en el que especifique que dichas áreas no son útiles al Municipio, debiendo incluir la cuantificación del costo del terreno de la superficie a ceder a valor catastral, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, para establecer el costo que el urbanizador deba aportar; previa petición de la parte interesada en el que solicite le sea autorizada la sustitución de la obligación, siendo el municipio quien se encargue de conseguir el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del distrito que corresponda.

Artículo 110.- El Ayuntamiento deberá aprobar la creación de una cuenta de administración en la cual se consignen las aportaciones del particular, por concepto de la sustitución de la obligación referida en el artículo anterior, a efecto de que el Municipio esté en condiciones de cumplir con la obligación de aportar el suelo, con el objeto de generar espacio público.

Artículo 111.- Las vialidades primarias y secundarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio y no estén contempladas en los proyectos presentados por los particulares, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para equipamiento las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización, así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes o programas de desarrollo urbano siempre y cuando sean de prioridad estratégica para el municipio. Para tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de urbanización para ser autorizado por la dependencia municipal.

Artículo 112.- La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo

Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

- I. **En las zonas de granjas y huertos (GH)**, la cesión al municipio comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.
- II. **En las zonas, turístico-campestre (TC)**, la cesión al municipio comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.
- VI. **En las zonas turístico-hoteleras (TH)**, la cesión al municipio comprenderá el once (11%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- VII. **En las zonas habitacionales (HJ, H1-U, H1-H, H1-V, H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V y H4-U)**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el dieciséis (16%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
En las zonas habitacionales de densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V) las áreas de cesión para destinos deberán proveerse necesariamente en la propia área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
Tratándose de zonas habitacionales de densidad baja, media, mínima y tipo jardín, las áreas de cesión para destinos podrán, a juicio de la autoridad municipal, permutarse parcialmente o en su totalidad conforme lo justifique el estudio que promueva el Proyecto Definitivo de Urbanización.
- V. **En las zonas mixtas (M)**, la cesión al municipio se calculará aplicando el porcentaje correspondiente de cada una de los usos que la conformen, destinándose a los mismos fines señalados para cada uno de ellos para lo cual se presentará una memoria técnica descriptiva conteniendo los criterios del cálculo efectuado, la cual formará parte del expediente autorizado.
- VI. **En las zonas comerciales y de Servicios (CS)**, la cesión al municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- IX. **En las zonas industriales (I)**, la cesión al municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad de parques industriales jardín (IJ), la cesión al ayuntamiento comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.

Artículo 113.- Las áreas de cesión para destino, resultantes en las zonas turístico hotelero (TH) siempre y cuando estas no cumplan significativamente con los fines que se señala en el los incisos III, IV, V, VI y VII del artículo 177 del Código Urbano, podrán otorgarse en aquellos asentamientos, que la autoridad señale, dentro del centro de población.

Artículo 114.- En las obras de urbanización que se realicen por etapas, como se señala en el artículo 184 del Código Urbano, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, mediante el proyecto definitivo de urbanización donde se señalará su afectación para los fines públicos previstos y su posterior escrituración al momento de la recepción de obras.

Para garantizar las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, a las que se refieren los artículos 115 y 116 de este reglamento, se deberá otorgar una fianza en **proporción al grado de avance de la urbanización.**

Artículo 115.- Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá ser obtener la declaratoria formal de incorporación o reincorporación, por parte del Ayuntamiento.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión para destinos son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en el presente Reglamento.

Artículo 116.- 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 necesarias para esos efectos. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. 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 ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.
- II. Las 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.
- III. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios; cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios a la industria y al comercio; y cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística. En caso de que, con fundamento en el proyecto Definitivo de Urbanización del predio, la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

Artículo 117.- Para los casos previstos en el artículo 266 del Código Urbano, se podrá substituir las obras de edificación mínimas, a que hacen mención las fracciones I y III del artículo anterior, de este Reglamento, en forma total o parcial, por la sustitución de acuerdo a convenio, del valor comercial que correspondería a la construcción, a valores de mercado ratificados, cuando fuere necesario, por uno o más peritos reconocidos y aceptados por el ayuntamiento en los términos del artículo 109 que antecede. Estos recursos se aplicarán en la construcción de equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o distrito donde se localice el predio.

TÍTULO TERCERO DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 118.- Toda acción urbanística y arquitectónica en inmuebles y zonas con valor patrimonial, que se realicen en el municipio de Ayotlán, Jalisco, deberá sujetarse a los lineamientos y normas contemplados En el Código Urbano, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Histórico; la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios y en las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 119.- deberá promover la formulación, actualización y homologación de los inventarios, catálogos y manuales de procedimiento del patrimonio cultural del Municipio, así como aplicar la normatividad correspondiente a la Zona de Monumentos Históricos en caso de existir declaratoria o dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial.

El formato y contenido de las fichas, así como el sistema de clasificación de las mismas, se ajustarán a las definiciones de este Reglamento o en su caso a las normas técnicas complementarias previstas.

Artículo 120.- El Ayuntamiento promoverá el acceso y difusión al público de la información sobre el patrimonio cultural edificado en forma física o en medios electrónicos.

Artículo 121.- El inventario, catálogo y dictámenes de determinación de los bienes y áreas de protección afectos al patrimonio cultural y natural del municipio, deberán ser elaborados o actualizados conjuntamente y de manera coordinada por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. y la Secretaría de cultura a efectos de que esta última integre en un solo documento y lo inscriba en el Registro Único del Patrimonio Cultural del Estado.

Artículo 122.- En caso de intervenciones a fincas colindantes con fincas clasificadas, se deberá garantizar, mediante fianza, que las obras a realizar no afecten éstas y en caso de existir muros medianeros queda prohibida su demolición total o parcial.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA CLASIFICACION, CORDINACIÓN Y COMPETENCIA DE AUTORIDADES

Artículo 123.- Para efectos de este Reglamento las edificaciones se clasifican en las siguientes categorías:

- I.- **Monumento histórico por determinación de ley:** son inmuebles de uso público construidos entre el siglo XVI y XIX destinados a templos y sus anexos y aquellos que así lo establezca la Ley Federal;
Estos inmuebles deben ser objeto único de obras de conservación y restauración especializada, en los términos que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- II.- **Monumento histórico civil relevante:** son inmuebles de uso particular, construidos entre el siglo XVI y XIX, que por sus dimensiones tienen un alto valor patrimonial y aquellos que así lo establezca la Ley Federal;
Se podrán autorizar obras de conservación y restauración especializada, de acuerdo a la normatividad establecida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- III.- **Monumento Artístico:** son los que establece la Ley Federal, que deben contar con la *declaratoria* correspondiente, y se refiere a las edificaciones de valor estético relevante;
Se podrán autorizar obras de conservación y restauración especializada, en los términos que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
- IV.- **Inmueble de Valor Artístico Relevante:** se considera a la edificación de propiedad pública o privada, construidas después de 1900, que por su autor o características

- revistan un valor artístico o arquitectónico relevante o sobresaliente, que se signifiquen, ya sea en forma aislada o como parte de un conjunto urbano patrimonial.
- La salvaguarda de estos bienes será asumida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Cultura en corresponsabilidad con las autoridades municipales.
- Los Inmuebles de Valor Artístico Relevante deberán ser objeto de acciones de mantenimiento, conservación y restauración especializada, la posibilidad de intervenirlos será en los términos que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes, en caso de contar con declaratoria y de no ser así la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco en base a dictamen técnico evaluándose el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo, en corresponsabilidad con la autoridad municipal.
- V.- **Inmueble de Valor Histórico Ambiental:** Se considera aquella edificación realizada antes de 1900, que aunque en particular o en forma aislada no revisten un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido. Su protección legal recae en la autoridad municipal a través de de la **Dependencia Municipal** y de la Secretaría de Cultura.
- En los Inmuebles de Valor Histórico Ambiental solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración especializada, adaptación controlada, evaluando las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca **la Dependencia Municipal**, o en su caso mediante dictamen emitido por la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Cultura del Gobierno del Estado.
- VI.- **Inmueble de Valor Artístico Ambiental:** Se considera aquella edificación realizada después de 1900, que aunque en particular o en forma aislada no reviste un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido y que se encuentra dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano de protección patrimonial.
- Su protección legal recae en la autoridad municipal a través de **la Dependencia Municipal** y la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco.
- En los Inmuebles de Valor Artístico Ambiental solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración especializada, adaptación controlada, evaluando las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca la normatividad vigente.
- VII.- **Edificación Actual Armónica:** Se considera toda edificación realizada en las últimas décadas del siglo XX y la primera década del siglo XXI, que sin aún tener un valor arquitectónico específico, pueden armonizar sin afectar significativamente la percepción del paisaje urbano, histórico o artístico del conjunto en el que se insertan, que se encuentra dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial. Para ser considerada una edificación como armónica, no debe rivalizar con las características propias del contexto en que se inserten y estará definido por: volúmenes, modos de edificación, condicionantes establecidas en la matriz de uso del suelo, tipologías edificatorias y configuración urbana.
- Corresponderá a **la Dependencia Municipal** su control, señalándose específicamente en los planes de desarrollo urbano y el Reglamento de Construcción. Se pueden realizar en ellos obra de Adaptación controlada, de Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca **la normatividad vigente la Dependencia Municipal**.
- VIII.- **Edificación No Armónica:** Es aquella que posee escaso o nulo valor arquitectónico y rompe con el contexto y paisaje urbano en el que se inscribe, pero que se encuentra dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial. El control de este tipo de edificación en conjuntos

patrimoniales corresponde a **la Dependencia Municipal**, pudiéndose asesorar tanto por los institutos federales, como de la Secretaría de Cultura.

- IX.- **Terreno baldío de interés patrimonial:** Es aquella área no edificada dentro de una zona clasificada como de protección patrimonial, el H. Ayuntamiento promoverá su inserción, integrando la arquitectura contemporánea al contexto histórico o artístico, debiendo atender los criterios de articulación, conexión física, funcional, visual, material y asociativa con las morfologías y tipologías históricas; respeto con la imagen urbana, los usos del suelo permitidos y en caso de colindar con una edificación de valor patrimonial, atender a las restricciones que el Reglamento del Centro Histórico señale. Estas actividades serán competencia de **la Dependencia Municipal**.

El Municipio promoverá las acciones para la adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca la normatividad vigente.

Artículo 124.- En los inmuebles determinados como Monumentos arqueológicos, Monumentos Históricos por determinación de ley e históricos civiles relevantes, solo podrán realizarse acciones u obras de conservación y restauración especializada, evaluándose con base en el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo y la posibilidad de otras intervenciones como la de adaptación controlada, la cual estará dada en los términos que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada de los inmuebles determinados como Monumentos arqueológicos, Monumentos Históricos por determinación de ley e históricos civiles relevantes contemplados en las fracciones I y II del artículo anterior se requerirá que los proyectos ejecutivos de dichas intervenciones, previamente, sean sancionados mediante dictamen por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), documento sin el cual no podrán ser autorizadas las licencias municipales de edificación o urbanización en su caso.

Es responsabilidad de los propietarios de dichos inmuebles conservarlos y en su caso restaurarlos con aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección de **la Dependencia Municipal**.

Artículo 125.- Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada de los inmuebles determinados como Monumentos Artísticos señalados en la fracción III del artículo 123, se requerirá que los proyectos ejecutivos de dichas intervenciones, previamente, sean sancionados mediante dictamen por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), documento sin el cual no podrán ser autorizadas las licencias municipales de edificación o urbanización en su caso.

Artículo 126.- Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada de los inmuebles determinados como Inmueble de Valor Artístico Relevante, señalados en la fracción IV del artículo 123, se requerirá que los proyectos ejecutivos de dichas intervenciones, previamente, sean sancionados mediante dictamen por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), cuando estos estén declarados. En caso de no contar con declaratoria de dicha institución, se requerirá que los proyectos mencionados sean sancionados por la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco, mediante dictamen técnico, documentos sin los cuales no podrán ser autorizadas las licencias municipales de edificación o urbanización en su caso.

Artículo 127.- Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada de los inmuebles determinados como Inmuebles Inmueble de Valor Histórico Ambiental o Inmueble de Valor Artístico Ambiental, señalados en las fracciones V y VI del artículo 123, se requerirá que los proyectos ejecutivos de dichas intervenciones, previamente, sean sancionados por la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco, mediante dictamen técnico, documento sin el cual no podrán ser autorizadas, **a través de la Dependencia Municipal**, las licencias municipales de edificación o urbanización en su caso.

Artículo 128.- Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada de los inmuebles determinados como Edificación Actual Armónica, Edificación no Armónica y Terreno baldío de interés patrimonial, señalados en las fracciones VII, VIII y IX del artículo 123, se requerirá que los proyectos ejecutivos de dichas intervenciones, previamente, sean aprobados por la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco, mediante dictamen técnico, documento sin el cual no podrán ser autorizadas, **a través de la Dependencia Municipal**, las licencias municipales de edificación o urbanización en su caso.

Artículo 129.- Los inmuebles con valor artístico relevante, inmuebles con valor artístico ambiental, inmuebles con valor histórico ambiental e inmuebles con valor arquitectónico serán consignados en los planes y programas de Desarrollo Urbano, según el caso y se promoverá sean declarados como tales en los términos que establece el Capítulo 7 de la Ley de Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.

La definición de los Perímetros de Protección al Patrimonio Edificado en los diferentes niveles de planeación, deberá acotarse a los delimitados por la Secretaría de Cultura del Estado con base en sus inventarios y catálogos o realizarse por los técnicos que elaboran los distintos instrumentos de planeación con la asesoría de los Directores Responsables de Planeación Urbana y Restauración.

Artículo 130.- Para monumentos localizados fuera de la Zona de Monumentos Históricos en caso de existir declaratoria o fuera de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial, se considerarán los criterios de la Ley federal en materia, las delimitaciones de Protección Patrimonial y los registros, inventarios o catálogos existentes.

Artículo 131.- Para que proceda la autorización de cualquier solicitud para demolición de inmuebles o fincas de valor patrimonial consideradas en la clasificación del artículo 123, se requerirán los mismos requisitos establecidos en los artículos 124, 125, 126 y 127, según sea el caso.

TÍTULO CUARTO IMAGEN URBANA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 132.- El Municipio promoverá la imagen urbana de los centros de población, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas, evitando que los intereses particulares se antepongan a la conservación general de las mismas, sujetándose a las prescripciones contenidas en el presente Capítulo y con fundamento en el artículo 337 del Código Urbano.

Artículo 133.- Las normas contenidas en este título, son de interés público y se establecen con el fin de definir las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de Anuncios, de todo

tipo que sean visibles desde la vía o el espacio público; el mobiliario urbano, las antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, la nomenclatura y señalización públicos; la forestación y vegetación generales de los centros urbanos; las bardas, rejas y muros y los elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 134.- La aplicación del presente reglamento corresponde a la Presidencia Municipal por conducto de la **Dependencia Municipal** y la Secretaria del Ayuntamiento en las respectivas competencias establecidas en este ordenamiento; mismas que para los efectos del presente reglamento se les denominará “La Autoridad Municipal”.

Artículo 135.- La autoridad municipal tendrá las siguientes facultades y atribuciones en materia de imagen urbana:

- I. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones y permisos específicos para obras y acciones de imagen urbana, a que se refiere el presente reglamento.
- II. Determinar, mediante los planes y programas de desarrollo urbano, las zonas y las edificaciones en las que únicamente se permita la conservación de inmuebles así como la delimitación de zonas de protección patrimonial.
- III. Ordenar la inspección de obras y acciones relativas a la imagen urbana para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
- IV. Ordenar la suspensión de las obras y acciones relativas a la imagen urbana que no cuenten con la debida autorización o que infrinjan el presente reglamento.
- V. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.
- VI. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.
- VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de este reglamento, así como las que le confiere el Ayuntamiento y los demás ordenamientos legales vigentes. El Ayuntamiento podrá convocar a la iniciativa privada, a las instituciones y asociaciones particulares con interés o conocimiento de la materia, así como a los Gobiernos Federal y Estatal a fin de convenir sobre la preservación y mantenimiento de la imagen urbana.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS ANUNCIOS

SECCION I

De los Anuncios en la Vía Pública

Artículo 136.- La fijación, instalación, transmisión, conservación, ubicación, características, requisitos, colocación de anuncios y distribución de impresos en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, o que sean visibles o audibles desde el espacio público, deberán sujetarse a lo que establece el Código Urbano y el presente reglamento.

Artículo 137.- Quedan prohibidos cualquier tipo de anuncios que impida a los ciudadanos el disfrute del paisaje natural o urbano en cualquier parte del territorio.

Artículo 138.- Con arreglo a lo dispuesto en el Código Urbano, las disposiciones en materia de anuncios que establece este reglamento tienen como propósito:

- I. Asegurar que los anuncios sean planeados, dosificados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen daño alguno a la población, ni atenten contra la imagen urbana;

- II. Coadyuvar a un paisaje urbano ordenado, limpio y libre de elementos que lo deterioren visualmente;
- III. Garantizar que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, cubriendo cualquier riesgo que puedan representar;
- IV. Regular, registrar, inspeccionar, verificar, apercibir, sancionar y otorgar la licencia correspondiente previo pago de derechos, para la colocación de los anuncios, de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- V. Establecer dentro de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano las áreas o corredores que de acuerdo a su jerarquía y características del paisaje urbano, sean aptas para emplazar publicidad en sus diferentes modalidades; y
- VI. Respetar las características del paisaje urbano, evitando que atenten contra el patrimonio histórico, fisonómico e imagen del entorno.

Artículo 139.- Son sujetos obligados a las regulaciones en materia de anuncios que establece este Reglamento los publicistas, promotores o anunciantes, así como los propietarios o poseedores de los inmuebles donde se de la fijación, instalación, edificación o distribución de anuncios dentro del Municipio.

Quedan incluidas todas las instalaciones, medios y equipos utilizados para la transmisión de anuncios, la distribución de impresos, la fijación y explotación de mensajes que utilicen como soporte cualquier medio físico material, susceptibles de atraer la atención en espacios abiertos públicos o ámbitos de utilización común.

Se consideran como parte de un anuncio, desde el inicio de su instalación, todos los elementos que lo integran, tales como:

- I. Bien inmueble, base, elementos de sustentación o cimentación;
- II. Estructura de soporte;
- III. Elementos de fijación o sujeción;
- IV. Caja o gabinete del anuncio;
- V. Carátula, vista o pantalla;
- VI. Elementos de iluminación y proyección de imágenes;
- VII. Elementos mecánicos, eléctricos, sonoros, plásticos o hidráulicos; y
- VIII. Elementos e instalaciones accesorias.

Artículo 140.- Quedan excluidos de esta normatividad:

- I. Las instalaciones y los anuncios gráficos o luminosos no visibles desde la vía pública, se regirán por las normas técnicas internas del propio centro comercial que hayan sido previamente autorizadas por el Municipio, y por el reglamento municipal de anuncios respectivo sin perjuicio de la intervención de la autoridad municipal para su inspección y autorización;
- II. La manifestación de difusión oral, escrita o gráfica que se realice en el ejercicio de las garantías señaladas en los artículos 6, 7 y 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que no sean de carácter comercial;
- III. Banderas, escudos o insígnias de gobierno, consulados, o similares; y
- IV. Los anuncios colocados en el transporte público, harán su trámite ante la Secretaría de Vialidad y Transporte estatal o la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, según sea el caso.

Artículo 141.- Los anuncios de carácter político se regularán de conformidad con la normatividad electoral federal y estatal. La autoridad municipal vigilará el cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia.

Los anuncios de propaganda política, adicionalmente se regirán por las siguientes normas para su ubicación y fijación:

- I. Queda prohibida su colocación e instalación dentro de los polígonos definidos como de protección al patrimonio cultural establecidos en los planes y programas correspondientes;
- II. Queda prohibida su colocación e instalación en los monumentos, plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos, puentes peatonales o vehiculares, pasos a desnivel, así como en árboles y en sitios que interfieran con la visibilidad de las señales urbanas; quedando además prohibida su colocación a un radio establecido por la autoridad competente a partir de los nodos o glorietas;
- III. Se prohíben los engomados en postes, árboles y demás mobiliario urbano ubicado en la vía pública;
- IV. Se prohíbe la colocación de propaganda política de un extremo a otro de la vía pública; y
- V. La rotulación de bardas para propaganda política requerirá de permiso municipal el cual se otorgará, mediante convenio con el particular y la institución solicitante donde se especifique el tiempo de permanencia de la propaganda y la obligación del retiro o blanqueo de la barda.

Artículo 142.- Los interesados en fijar, transmitir, proyectar, difundir, instalar o colocar anuncios deberán tramitar y obtener la licencia o permiso municipal correspondiente, previo pago de los derechos que especifique la Ley de Ingresos vigente.

Artículo 143.- No se otorgan permisos ni licencias para la fijación, transmisión, proyección, difusión o instalación de anuncios, ni se autoriza la colocación de placas o rótulos, aun cuando sean simplemente denominativos, en los siguientes casos:

- I. Cuando su contenido, haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean ofensivos, difamatorios, pornográficos, promuevan la discriminación racial, étnica o de condición social;
- II. Cuando los anuncios alteren el entorno creando un desorden y caos visual en el contexto urbano;
- III. Cuando por su ubicación, dimensión o materiales empleados en su construcción o instalación puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;
- IV. Cuando no se acredite previamente haber obtenido la licencia o permiso de funcionamiento respectivo;
- V. Cuando tengan semejanza con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, sean informativos, restrictivos o preventivos; y
- VI. Cuando se trate de anuncios sobre estructuras portantes, estos estarán sujetos a normas técnicas y de seguridad específicas, el solicitante debe presentar junto con su petición el cálculo estructural firmado por un director responsable, quien tendrá la responsiva de la supervisión y seguridad de la construcción del mismo.

El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español, con sujeción a las reglas de la gramática. No se podrán emplear palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de marcas, avisos o nombres comerciales en lengua extranjera que estén registrados ante la dependencia federal competente, de conformidad con las leyes en materia de propiedad industrial.

Artículo 144.- Para la utilización de la vía pública en la instalación, transmisión, proyección o difusión de cualquier tipo de anuncio o elementos portantes de los mismos, se requerirá de autorización

expresa de la dirección de Hacienda Municipal y en su caso de la Dependencia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal para los casos de edificaciones, estructuras o acciones urbanísticas que se requieran en su instalación. La autoridad municipal a través de la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, podrá retirar en cualquier momento los anuncios debido a la falta del permiso respectivo, sin perjuicio de las sanciones que pudieran acreditarse de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 145.- Para los efectos de este reglamento se considera vía pública las banquetas, los arroyos de las calles, los camellones, los postes, las plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos y todos los accesos públicos peatonales o vehiculares, exceptuando los anuncios contenidos en las placas de nomenclatura y los correspondientes al mobiliario urbano, que por su finalidad sean aprobados por el Municipio.

Artículo 146.- Para la instalación de mobiliario urbano que incluya dentro del proyecto anuncios publicitarios, se deberá presentar ante la autoridad correspondiente para su evaluación, el diseño, ubicación y dimensiones de los espacios publicitarios para el análisis y autorización del Municipio.

Artículo 147.- El emplazamiento de los anuncios, su tipo y características deberán ceñirse a los perímetros y a su normatividad establecidos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, por tanto queda prohibida la instalación de anuncios cuyo tipo no corresponda a las características señaladas en los perímetros, vialidades, corredores urbanos definidos en los instrumentos de planeación.

Artículo 148.- Queda prohibida la instalación de anuncios de cualquier tipo que se encuentre en cualquiera de las siguientes condiciones:

- I. Que pretendan obstruir la vía pública, entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
- II. La exhibición de mensajes cualquiera que sea su soporte en puentes peatonales o pasos a desnivel;
- III. Dentro del límite del derecho de vía de las vialidades Regionales y Subregionales que se establezcan en los planes y programas de desarrollo urbano.
- IV. Dentro de la sección de las vialidades primarias establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano.
- V. Dentro de los Parques, plazas y jardines públicos si no tienen previstas áreas específicas para tales fines en los proyectos definitivos aprobados por La Dirección de Obras públicas y Desarrollo urbano Municipal.
- VI. En nodos viales descritos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en los Planes Parciales;
- VII. En un radio de 150.00 metros, medida a partir del centro de las glorietas que no sean catalogadas como sitio de valor histórico o patrimonial;
- VIII. En postes, pedestales, caballetes, arriates, bancas, árboles y demás mobiliario urbano de la vía pública que no contenga un lugar ex profeso para tal uso;
- IX. En aquéllos lugares que para asegurar la visibilidad del anuncio se requiera podar, cortar, derribar, maltratar o en cualquier forma lesionar árboles o vegetación en el lugar que se pretenda instalar;
- X. En las estructuras de las antenas de telecomunicaciones;
- XI. En los remates visuales de las calles;
- XII. En edificios y espacios urbanos públicos de valor patrimonial, así como, en los bienes inmuebles que por sus características arquitectónicas se encuentren o puedan

- encontrarse inventariados como monumentos históricos, según la legislación de la materia;
- XIII. Dentro de los límites de las áreas de protección patrimonial como son las zonas de protección al patrimonio histórico o cultural, así como de protección a la fisonomía urbana, conforme a lo que dispongan los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
 - XIV. En los polígonos o distancias de restricción a partir del centro del monumento o sitio de valor histórico, incluyendo los que demeriten la imagen de los monumentos públicos;
 - XV. En fachadas laterales de los inmuebles que no dan a la vía pública;
 - XVI. En ventanas, puertas, muros de vidrio, acrílicos u otros elementos, cuando obstruyan totalmente la iluminación o cuando impidan la aireación natural al interior de las edificaciones;
 - XVII. En pavimentos o pisos de la vía pública;
 - XVIII. Cuando se perjudique o comprometa la visibilidad de conductores o peatones, que interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, o provoquen deslumbramiento;
 - XIX. A una distancia menor de 1.50 metros en cualquier dirección de las placas de nomenclatura de las calles y de las señales de tránsito.

Artículo 149.- Para los casos de que en el exterior de inmuebles se coloquen carteles o láminas referentes a anuncios de productos comerciales que ahí se expendan estos tendrán el carácter de anuncio. Salvo aquellos que en un formato tamaño carta, muestren el menú con los precios del establecimiento y acorde con la disposiciones en la materia.

Artículo 150.- Se requerirá permiso de la Autoridad Municipal para llevar acabo promociones comerciales en vehículos o autos, bicicletas, motocicletas en general ya sea en forma terrestre o aérea o similares, remolques fijos o semifijos, enganchados y desenganchados de vehículos automotores, exceptuando aquellos utilizados para transportación pública de carga, de servicios o de pasajeros;

Artículo 151.- Se requerirá permiso de la autoridad municipal para llevar acabo promociones mediante perifoneo con fines comerciales, de igual manera los sostenidos por personas o colocados de manera temporal sobre éstas en la vía pública.

SECCIÓN II

Medidas de Seguridad y Mantenimiento

Artículo 152.- Los publicistas, promotores o anunciantes, así como los propietarios o poseedores de los inmuebles donde se de la fijación, instalación, edificación o distribución de anuncios dentro del Municipio, estarán obligados al cumplimiento e ejecución de las medidas de seguridad y mantenimiento de anuncios que establece este reglamento.

El propietario del inmueble donde se coloque el anuncio, la persona física o moral que se publicita en dicho anuncio y la compañía propietaria del anuncio estructural, semiestructural o especial, serán responsables solidarios de cualquier daño que este pueda causar a la infraestructura municipal colocada en la vía pública, así como daños y perjuicios a terceros provocados por el anuncio, Para tal efecto, deberá garantizarse mediante un seguro que cubra los daños causados por cualquier eventualidad, para liberar al H. Ayuntamiento de cualquier reclamación, alegato o demanda suscrita por terceros. Dicho seguro podrá ser suscrito para el número total de anuncios que maneje cada compañía o individuo registrado en el padrón.

En caso de que el anuncio se ubique en un predio de propiedad de otra persona, se deberá presentar carta aprobatoria del dueño o anuencia, o de quien debiera de autorizar la colocación del anuncio, donde consta por escrito el otorgamiento de su consentimiento para su instalación, ratificando dicho consentimiento ya sea ante la propia autoridad municipal o ante Notario Público a elección del particular.

Artículo 153.- El mantenimiento de los anuncios será obligatorio y se sujetará a las siguientes reglas:

- I. Para anuncios con una superficie menor a **3.00** metros cuadrados y una altura menor a **4.50** metros deberá acreditarse el mantenimiento mediante memoria fotográfica, presentando carta de un fabricante registrado que acredite el mantenimiento de la estructura; y
- II. Con superficie mayor a **6.00** metros cuadrados, el propietario debe, previo a la obtención del refrendo de la licencia correspondiente, exhibir ante la Dependencia Municipal lo siguiente:
 - a. Carta responsiva de verificación del buen estado estructural del anuncio con una antigüedad no mayor a 2 meses, suscrita por Director Responsable registrado ante la Dependencia Municipal que contendrá las características del anuncio y registro fotográfica del detalle de cimentación, cuando éste se desplante a nivel de piso; y
 - b. Reporte de mantenimiento realizado a la estructura del anuncio, expedida por perito registrado ante la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Artículo 154.- Los anuncios a que se refiere la fracción II del artículo anterior deberán contar con una placa de identificación adosada al mismo, en formato visible desde un sitio inspeccionable por la autoridad, con los siguientes datos:

- I. Nombre, denominación o razón social del establecimiento fabricante;
- II. Número de licencia municipal;
- III. Domicilio del titular de la licencia para recibir notificaciones;
- IV. Teléfono de emergencia;
- V. Voltaje y amperaje, en su caso, del anuncio;
- VI. Nombre y número de registro del fabricante y del director responsable; y
- VII. Nombre de la empresa con la que está asegurado el anuncio.

Artículo 155.- Los anuncios y estructuras portantes deberán mantenerse en buen estado físico y operativo y será responsabilidad del propietario del mismo cumplir con esta obligación. De no hacerlo, no se renovará la licencia del anuncio y será motivo suficiente para que la autoridad obligue su retiro.

En los predios en que se pretenda colocar un anuncio y que no cuenten con alineamiento y número oficial, deberán tramitarlo.

SECCIÓN III

De las Responsabilidades

Artículo 156.- El propietario del bien inmueble donde se encuentra ubicado el anuncio o el arrendatario de éste, es responsable de cualquier daño que éste pudiera causar a la infraestructura municipal instalada en la vía pública o a terceros en sus bienes o en sus personas. Para tal efecto, el propietario o poseedor debe contratar un seguro ante una compañía legalmente autorizada para garantizar el cumplimiento de la responsabilidad civil por los daños que se pudieran causar por cualquier eventualidad, liberando al Municipio de cualquier reclamación que terceros pudieran hacer en su contra por este motivo.

Artículo 157.- El propietario o poseedor del inmueble donde se ubique el anuncio o el obligado solidario, debe acreditar ante el Municipio, a partir de la fecha en que le sea otorgado el dictamen

técnico favorable, la adquisición del seguro; sin lo cual no se podrá otorgar la licencia o permiso correspondiente, ni se podrá instalar el anuncio.

Los anuncios y estructuras portantes deben mantenerse en buen estado físico y operativo. En caso contrario, no se refrenda la licencia del anuncio o es motivo suficiente para que la autoridad revoque la licencia y obligue a su retiro.

Artículo 158.- Para todos los tipos de anuncios estructurales, semiestructurales y especiales se requiere presentar un plano escala del proyecto de anuncio y de su ubicación en el inmueble. Para tal efecto debe utilizarse la información registrada en la cartografía urbana disponible en la Dirección de Ordenamiento Territorial. El proyecto debe mostrar en planos las especificaciones, los materiales, las dimensiones, la estructura, los soportes y los componentes eléctricos o mecánicos del anuncio y deberán estar firmados por el perito registrado.

Artículo 159.- Todos los anuncios clasificados como estructurales, semiestructurales y especiales requieren de la preparación de proyectos y cálculos estructurales en conformidad con lo establecido en el presente reglamento, en cuanto a estructura, la presentación de una memoria de cálculo y planos estructurales realizados por u perito de anuncios registrados ante el H. Ayuntamiento.

Artículo 160.- son consideradas zonas prohibidas para la instalación de todo tipo de anuncios, las siguientes:

- I. Dentro de un radio de 100 metros de los monumentos públicos y sitios de valor histórico, excepción hecha de los anuncios de identificación domiciliar, denominación o razón social o nombre comercial, los nodos vehiculares con sujeción a las normas de zona especiales en lo que resulte aplicable.
- II. Las vías públicas como son las banquetas, los arroyos de las calles, los camellones, glorietas, plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos y todos los accesos públicos, peatonales o vehiculares. Se exceptúan expresamente de esta prohibición los anuncios que se instalen como consecuencia de un convenio que celebre el ayuntamiento y un particular, para la realización de una obra o prestación de un servicio de beneficio colectivo a cargo del particular, así como los reconocimientos o respaldos de imagen que el Ayuntamiento autorice instalar a favor de un particular que asuma la rehabilitación o conservación de una área verde municipal. En todo caso, las características, dimensiones, ubicación y temporalidad e este tipo de anuncios será de acuerdo a los términos que se autorice en el convenio respectivo.
- III. En edificios y espacio urbanos públicos de valor patrimonial.
- IV. En los remates visuales de las calles, en las azoteas y en las fachadas laterales de los inmuebles sin frente a calle y en muros de lotes baldíos.

CAPITULO TERCERO MOBILIARIO URBANO, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACION

SECCION I Nomenclatura y Señalización

Artículo 161.- La nomenclatura de calles y espacios públicos ubicada en las calles, plazas y demás integrantes del espacio público es de responsabilidad y propiedad municipal. Cualquier modificación de la nomenclatura deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.

Es obligación de los propietarios de fincas ubicadas en las esquinas permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

Artículo 162.- Para la formulación de nuevos proyectos y de nomenclatura o señalización se atenderá a los principios de identidad, homogeneidad, legibilidad y leibilidad y en todo caso la autorización del H. Ayuntamiento.

En zonas de Protección al Patrimonio Edificado, el Municipio por medio de la instancia correspondiente promoverá la conservación de la señalización de carácter histórico existente en la localidad. De tratarse de nuevos elementos, se promoverán estudios detallados que especifiquen los tipos, cantidades y lineamientos de la señalización y deberán ser autorizados por El Ayuntamiento.

Artículo 163.- El Municipio, por medio de la instancia correspondiente, determinará para cada predio que tenga acceso a la vía pública, un solo número oficial que corresponda a ese acceso. El número oficial deberá colocarse al lado derecho del acceso principal y deberá ser claramente visible.

SECCION II

Postes, Señalética y Alumbrado Público

Artículo 164.- Los postes para la instalación y operación de servicios públicos deberán estar en buen estado y emplazarse en el límite del andador o banqueta evitando la obstrucción del flujo peatonal.

En los sistemas de postes para conducción de redes deberá evitarse en lo posible el uso de cables, tensores o retenidas ya que se constituyen en elementos de riesgo para peatones y personas con capacidades diferentes.

Debe considerarse la sustitución paulatina y jerarquizada, dando prioridad a zonas de Protección del Patrimonio Edificado, de transformadores eléctricos aéreos ubicados en postes por aquellos de tipo jardín, ubicados conforme a su demanda y en sitios donde no se obstruyan los movimientos peatonales ni vehiculares. Al hacer dichos cambios deberá tomarse en cuenta también, ocultar los sistemas de control, cuchillas y cortacircuitos.

El Municipio promoverá la obligatoriedad ante la Secretaría de Vialidad del buen mantenimiento, apariencia e instalación de la señalética.

Es atribución de la Secretaría de Vialidad la colocación de la señalética basados en la Norma Oficial Mexicana y en los manuales de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante los cuales se rigen todos los Estados del País. En zonas de Protección al Patrimonio Edificado, se promoverá la realización de proyectos específicos, mismos que deberán ser dictaminados por la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano con la opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 165.- El diseño de los sistemas y elementos de iluminación y alumbrado público, deberán cumplir con los requisitos indispensables para obtener niveles adecuados de visibilidad nocturna, que favorezca la vigilancia y la seguridad y deberá atender a los factores y cualidades estéticas de los componentes del espacio público.

Cuando la iluminación o alumbrado tenga por objeto hacer notar o destacar un elemento dentro del ámbito de percepción de espacio público, deberá considerarse el Inventario y catálogo del municipio en cuanto:

- I. Edificios patrimoniales de propiedad pública y privada;
- II. Estructuras de arte urbano, fuentes, elementos de vegetación y ornato; y

III. Edificios armónicos o de contexto.

Artículo 166.- Toda instalación de alumbrado y luminarias en inmuebles y espacios públicos, deberá ser sometida a autorización del municipio a través de la instancia correspondiente. De igual forma, los sistemas de iluminación para eventos o temporadas especiales, deberá ser revisado por la misma instancia con el fin de optimizar diseños y resultados, así como de evitar que estos elementos ocasionen deterioro físico o demeriten la imagen de los inmuebles o espacios públicos.

Se permitirá el uso de arbotantes y luminarias públicas en muros ciegos y aceras, siempre y cuando:

- I. No se afecte al inmueble o la consistencia del paramento donde se coloquen;
- II. No interfiera la circulación; y
- III. No altere o contamine visualmente al contexto.

SECCION III Mobiliario Urbano

Artículo 167.- Para efectos de este reglamento, el mobiliario urbano incluye todos los objetos que ayuden a la realización de las diferentes actividades y funciones urbanas en el espacio público, tales como: alumbrado, bancas, contenedores de residuos sólidos, servicios de comunicación, macetas, señalización, protecciones, bolardos, paradas de camiones, cabinas telefónicas.

La ubicación del mobiliario, características y condiciones de colocación deberá ser consignada en los proyectos definitivos de urbanización.

El Municipio conservará el mobiliario urbano tradicional, existente o predominante.

En los perímetros de protección al patrimonio se promoverá la reintegración del mobiliario de valor histórico, simbólico o estético, que haya sido retirado o dañado.

La colocación del mobiliario no obstruirá la percepción del patrimonio edificado ni la circulación vehicular y peatonal, debiendo atender a los ejes, perspectivas, remates e imagen del entorno y contexto urbano.

Como criterio de selección del mobiliario se buscará que dichos elementos sean durables y requieran un bajo mantenimiento; el cuidado del mismo deberá ser dado por la autoridad municipal correspondiente.

Se prohíbe fijar propaganda en el mobiliario urbano, salvo en los espacios diseñados específicamente para ello.

En todo aquel espacio público donde exista cambios de nivel en las superficies se promoverá la colocación de rampas y mobiliario conforme a la norma específica para servicio de las personas con capacidades diferentes.

Artículo 168.- El diseño, la ubicación e instalación de cualquier estructura o elemento del mobiliario urbano se deberá someter a la aprobación de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, quien vigilará la armonía en materiales, forma, textura, color e integración con el contexto urbano.

Queda estrictamente prohibida la colocación de elementos componentes del mobiliario urbano por parte de particulares salvo que actúen por instrucción directa y en coadyuvancia de la autoridad municipal.

Artículo 169.- Cuando por razones de seguridad para el peatón o para las fincas se requiera de elementos de protección verticales en el borde del andador en el límite entre la banqueta y arroyo, deberán utilizarse elementos adecuados para tal fin (bolardos, mojoneras o postes) acordes al mobiliario urbano y su color deberá ser el establecido por la autoridad responsable. En ningún caso deberán permitirse se utilicen en sustitución, secciones de vigueta o tubos. Para tal efecto se deberá solicitar a la autoridad que dichos elementos sean instalados.

Artículo 170.- Las personas que alteren, cometan actos vandálicos o roben el mobiliario urbano, serán consignadas ante la autoridad y se harán acreedores a las sanciones que establezca la ley.

Artículo 171.- Será requisito indispensable en los nuevos desarrollos urbanos contemplen la instalación de las redes subterráneas, permitiendo que la vegetación existente se desarrolle de forma óptima.

En las zonas determinadas como de protección al patrimonio en los instrumentos de planeación correspondientes, crear programas de sustitución gradual de las instalaciones aéreas por subterráneas para permitir el desarrollo de la vegetación propuesta, de forma adecuada.

SECCION IV Paramentos y Elementos Arquitectónicos

Artículo 172.- Los recubrimientos de fachada serán de acuerdo a las características particulares del inmueble y la zona atendiendo a las siguientes normas:

- a) Queda prohibida la subdivisión física de fachadas en su apariencia, independientemente del régimen de propiedad bajo el que se encuentre el inmueble.
- b) En las áreas de Protección al Patrimonio Edificado, queda prohibida en los inmuebles inventariados, la colocación de vidrio espejo reflejante, vidrios polarizados o vitrobloc y recubrimientos de materiales metálicos, cerámicos, vidriados, plásticos, chapas de piedra, o cualquier otro material ajeno a los característicos del entorno inmediato.
- c) En caso de que las fachadas laterales sean visibles desde la vía pública, los propietarios de los inmuebles o los promotores de nuevos desarrollos deberán resolver con acabados acordes y por ningún motivo se dejará sin aplanados y pintura.
- d) De ser necesario el emplazamiento de antenas domiciliarias, calentadores de agua y objetos varios en fachadas, deberán ubicarse evitando ser visibles desde calles, espacios públicos, andadores o miradores y no interferir con la silueta y paisaje urbano.
- e) En las obras en proceso de edificación o aquéllas que pretenden realizar construcciones futuras, ya sea en segundas plantas o en otras partes de la propiedad, deberá evitarse la presencia de sistemas estructurales inconclusos como castillos, columnas, postes, dadas o cerramientos; en tales casos, deberán ocultarse y no ser visibles en fachada.
- f) Los tinacos de plástico o asbesto, deberán ocultarse siempre en un volumen circundante que los cubra completamente formado por muros para tal efecto. Queda estrictamente prohibida la colocación de dichos elementos de forma visible.
- g) De igual forma deberán ocultarse mediante muros o celosías aquellas estructuras y cableados que se destinan para tender ropa en las azoteas de las viviendas.
- h) En donde las líneas de energía eléctrica se manejen de forma subterránea, las tomas domiciliarias a los medidores se harán de la misma forma. Respetando las especificaciones de la CFE, se procurará que los medidores no se proyecten sobre el espacio del andador peatonal a fin de que no se constituyan en obstáculos que representen algún riesgo para los peatones.
- i) En aquellas zonas en donde la descarga de agua pluvial se realice en los muros de fachada y se viertan al ámbito público, en todos los casos se evitará el uso de gárgolas o tubos de cualquier material que descarguen libremente sobre el andador peatonal. De ser así, será necesario conducir mediante bajante oculto en el muro de fachada las aguas pluviales atravesando el andador peatonal de forma subterránea, descargando en el arroyo de la calle.

Artículo 173.- Las alturas de las edificaciones estarán establecidas para cada zona en las normas de control de la edificación de los planes parciales o en su caso de de centro de población, en vías de garantizar la adecuada vista del paisaje urbano y natural así como la privacidad y asoleamiento para las construcciones colindantes.

En edificaciones nuevas en zonas de Protección al Patrimonio Cultural, la altura será la que establezca el promedio de las construcciones colindantes, las normas de control de la edificación aplicables a la zona correspondiente y las establecidas Título Tercero de este Reglamento.

Artículo 174.- En las zonas de Protección al Patrimonio Edificado como parte de las acciones de integración de nuevas construcciones a la imagen urbana, deberá mantenerse, y en su caso establecerse, conforme al análisis de la tipología edificada, la relación de proporción de macizos y vanos.

Artículo 175.- Se podrá construir una finca con volado cuando este exista y sea predominante en el frente a calle del bloque o manzana correspondiente, para tal efecto, la extensión del mismo nunca deberá ser mayor de $\frac{3}{4}$ partes del andador peatonal correspondiente o un metro. Dicho saliente, si la finca es de dos niveles, deberá destinarse a balcón en el primer piso, en cuyo caso este podrá ser interrumpido o corrido dejando mínimo un metro de separación en ambos extremos de la fachada. Los volados de las cubiertas serán recubiertas con teja de barro.

Los balcones siempre deberán tener protección y queda estrictamente prohibida la construcción de muros ciegos o ventanales que intenten anexar esta superficie a la distribución interna de la vivienda, dado que se considera una invasión de la vía pública, además de que impide la transparencia y continuidad espacial del paramento.

Cuando exista desnivel entre aleros contiguos, deberá evitarse la colocación de pequeños muretes de liga entre ambos, ya que no solo evitan la transparencia de la fachada, si no se constituyen en puntos de acumulación de basura y desechos.

En todos los casos el estado de conservación del alero será el óptimo, cuidando su perfil y terminado, así como el aplanado por la parte baja visible de la cubierta. En caso de contar con iluminación el cableado deberá ser oculto y las lámparas sujetas a la normatividad específica. En cualquier caso deberá evitarse la colocación de tubos de luz fluorescente o aquellos elementos de iluminación que obstaculicen el paso de los transeúntes.

Las techumbres o cubiertas finales de las edificaciones deberán tener un recubrimiento de teja de barro colocada de forma tradicional.

Artículo 176.- Las cubiertas con carácter provisional de lámina de asbesto, de metal, cartón, fierro, toldos y lonas ubicadas en las azoteas de las viviendas o en otras partes del predio, dadas sus características, deberán de evitarse a fin de conservar la imagen de la zona y en la medida de lo posible deberán sustituirse por tejabanos de teja o construcciones con carácter permanente. Las cubiertas de láminas metálicas o similares sólo podrán usarse en áreas industriales, comerciales, de servicio y equipamiento.

Artículo 177.- Las lonas siempre tendrán un carácter temporal, nunca definitivo y se aprobarán siempre y cuando, para su colocación no interfieran con los movimientos peatonales ni pongan en riesgo la seguridad de las personas y que afecten o dañen mobiliario urbano ni las fachadas vecinas. La colocación, en paramentos exteriores de parteluces, toldos o similares, deberá contar con la autorización de la Dirección de Obras Públicas municipal, que fundamentará su dictamen en:

- I. Que su diseño, materiales e instalación sean de carácter reversible;
- II. Que sea indispensable proteger del asoleamiento mercancías, objetos o espacios dentro de las construcciones;
- III. Deberán estar confinados en el ancho del vano;
- IV. Que los materiales y colores utilizados sean previamente autorizados por la dependencia señalada; y
- V. Que tengan como altura mínima 2.10 metros en su parte más baja sobre el nivel de banqueta.

Artículo 178.- Para las áreas en general, las gamas de colores se dejarán a elección de los habitantes o propietarios de las fincas. Quedan prohibidos los colores fluorescentes o en acabado esmalte brillante; en áreas de protección al patrimonio edificado consignadas en los planes municipales de desarrollo urbano, la Dirección de Obras Públicas Y Desarrollo Urbano Municipal, propondrá una gama de colores aplicables, dentro de la cual, los propietarios podrán elegir los tonos y matices convenientes a los exteriores de sus fincas.

Los particulares, asociaciones vecinales, agrupaciones u organizaciones interesados podrán presentar al Municipio por medio de la instancia pertinente, propuestas diversas para la aplicación de gamas de color, sustentadas en los respectivos estudios cromáticos y contextuales, de manera que contribuyan al mejoramiento de la imagen del espacio público.

Los colores, símbolos o cualquier elementos gráficos que representen o identifiquen un giro, una marcada actividad comercial, productos de consumo y similares, podrán utilizarse en anuncios que respeten las especificaciones establecidas en el apartado correspondiente, pero nunca aplicándolos a la totalidad de la superficie de un paramento o delimitante físico perceptible desde la vía pública.

Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios giros, estos se diferenciarán exclusivamente por su anuncio y quedará estrictamente prohibido que se rompa la unidad cromática, la textura con cambios de colores o aplanados distintos en la fachada.

Artículo 179.- En las fincas de Zonas de Protección al Patrimonio Cultural, queda prohibida la colocación de estructuras, marquesinas, aparatos, tubos, cables y cualesquiera otros elementos, sistemas o partes de instalaciones mecánicas, eléctricas, electrónicas, pluviales, sanitarias y demás, adosados o superpuestos al exterior del inmueble; a excepción de aquellos producidos por la época original de la construcción y que sean parte integrante de la misma.

En inmuebles con valor patrimonial quedan prohibidas las marquesinas, exceptuando aquellas que pertenezcan al diseño original.

El municipio a través gestionará y celebrará convenios con los particulares para eliminar las marquesinas que se hayan añadido a edificios con valor histórico, artístico o ambiental en épocas posteriores a su construcción.

Artículo 180.- En áreas urbanas, el uso de malla ciclónica, de criba, metálicas, alambres de púas, navajas o similares utilizadas como bardas o muros perimetrales visibles desde el espacio público están prohibidas.

Artículo 181.- Todos los predios baldíos en áreas urbanas, independientemente de su uso y ocupación deberán estar delimitados hacia el espacio público por medio de muros, a fin de conservar y mejorar la imagen urbana de la zona. Es responsabilidad del propietario mantenerlos libres de basura y maleza.

Artículo 182.- Todo aquel que pretenda realizar trabajos de instalación o mantenimiento de infraestructura urbana en la vía pública, ya sean entidades públicas, privadas o particulares, deberán tramitar una autorización de la Dirección de Obras Públicas y al concluir las obras, restituir o en su caso mejorar el estado de las áreas intervenidas, así como el retiro de material excedente al término de las mismas.

En el caso de nuevas instalaciones de infraestructura urbana o sustitución de las ya existentes se promoverá su colocación en forma oculta.

Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se seguirán las siguientes determinaciones:

- I. Para cualquier obra de pavimentación se requerirá una evaluación o dictamen previo de las deficiencias y carencias de las redes de infraestructura para su solución;
- II. En caso de nuevas instalaciones, o sustitución de las ya existentes, en la Zona de protección a la fisonomía determinada en los planes, deberán ser subterráneos en calles peatonales, espacios abiertos y calles en general;
- III. Las obras de mantenimiento y conservación de las superficies de rodamiento, bases y sub-bases en vialidades deberán ser realizadas en horarios que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo; y
- IV. De existir, deberán conservarse los materiales históricos o tradicionales.

Artículo 183.- Queda estrictamente prohibido la expresión de grafiti fuera de los espacios que se destinen para tal actividad, las personas que lo practiquen serán sancionadas de acuerdo a las leyes vigentes en la materia.

En los inmuebles patrimoniales y elementos del espacio urbano como fuentes, esculturas, mobiliario será responsabilidad la instancia de Servicios Públicos Municipales y Obras Publicas, la eliminación del grafiti practicado en ellos.

CAPITULO CUARTO ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Artículo 184.- Para los efectos de este reglamento, se considera como:

- I. Antena: Elemento componente de un Sistema de Telecomunicaciones que emite las ondas electromagnéticas que permiten la telecomunicación de voz, datos y video; y
- II. Estructura: Modo de edificación para recibir las antenas de los sistemas de telecomunicaciones y que se integran por los siguientes elementos:
 - a) Estructura de soporte.
 - b) Elementos de fijación o sujeción.
 - c) Elementos mecánicos, electrónicos, plásticos o hidráulicos; y
 - d) Elementos e instalaciones accesorias.
 - e) Redes de computadoras

Artículo 185.- La instalación de estructuras estará sujeta a lo dispuesto en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

No requieren de licencia para su colocación las estructuras que tengan carácter de uso privado como son: radio comunicación privada, radio aficionados banda civil, siempre que no rebasen una altura de **5.00** metros de la propia estructura independiente de la base o construcción, permitiéndose solamente se instale una por servicio, finca o negocio.

En el caso de estaciones de servicio de uso privado autorizadas por la Comisión Federal de Telecomunicaciones, se requiere de licencia para estructuras mayores a **5.00** metros. Este tipo de estructuras deberá estar normado en los instrumentos de planeación aplicables.

La distancia mínima entre una estructura y otra, no será menor a **50.00** metros.

Artículo 186.- Se consideran zonas prohibidas para la instalación de todo tipo de estructuras las siguientes:

- I. Dentro de un radio determinado en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes tomando como referencia monumentos públicos y sitios de valor histórico;
- II. La vía pública que incluye banquetas, arroyos de las calles, plazas públicas y sus áreas verdes, jardines públicos y todos los accesos públicos, peatonales o vehiculares, pasos a desnivel y elementos que los conforman; y

- III. Los remates visuales de las calles, las fachadas laterales de los inmuebles sin frente a la vía pública y los muros de lotes baldíos.

Artículo 187.- Las antenas y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, sin desarmonizar con la arquitectura de la torre y la imagen urbana del contexto.

Los colores aplicados, iluminación y las medidas de seguridad necesarias en las estructuras serán regidos de acuerdo a lo establecido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) y demás instancias competentes.

Las estructuras para soporte de sistemas de telecomunicaciones deberán contar con cálculos y las memorias correspondientes, debidamente firmadas por los directores responsables, tanto de proyecto como de obra, registrados ante Obras Públicas Municipales correspondientes.

Artículo 188.- Las estructuras portantes de las antenas y demás instalaciones deberán mantenerse en buen estado físico y en condiciones óptimas de seguridad. Es responsabilidad del propietario de la estructura y del poseedor o propietario del inmueble en que fue instalada cumplir con esta obligación; en caso contrario, será motivo de la sanción correspondiente.

Artículo 189.- El propietario o poseedor del inmueble donde se ubique la estructura, serán responsables de cualquier daño que ésta pueda causar a los bienes municipales o a terceros. Para tal efecto, deberá garantizarse mediante un seguro contratado ante una compañía legalmente autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas que cubra los daños causados por cualquier eventualidad. Dicho seguro podrá ser suscrito para el número total de estructuras que maneje cada persona física o jurídica registrada en el padrón.

La compañía propietaria o arrendadora de la estructura o el obligado solidario, deberá acreditar ante el Municipio, en un plazo no mayor de tres días naturales a partir de la fecha en que le sea otorgado el dictamen técnico favorable, la adquisición del seguro a que se refiere el párrafo anterior; si este plazo transcurre sin que se acredite ante la autoridad municipal que la estructura está debidamente asegurada, dicha autoridad no podrá otorgar la licencia correspondiente.

Artículo 190.- Para la realización del trámite licencia nueva, ampliación o modificación para la instalación de estructura para sistemas de telecomunicaciones deberá presentarse una solicitud, que deberá contener:

- I. Nombre, denominación o razón social, domicilio legal, domicilio en el que se pretenda instalar la estructura con la información suficiente para su localización; tratándose de personas jurídicas, el documento con el que acredite su constitución, la personalidad de quien la representa y domicilio para recibir notificaciones en el municipio;
- II. Proyecto ejecutivo con la firmado por el director responsable. Además cuando se trate de estructuras en las que se requiere presentar memoria de cálculo deberá ser avalada por perito registrado en Obras Públicas;
- III. Materiales de que estará construido; y
- IV. Cuando se pretendan instalar en predios de propiedad de un tercero que no sea el solicitante se debe presentar carta aprobatoria del dueño previamente acreditado.

A la solicitud correspondiente deberá anexarse el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos para la colocación de las Estructuras.

Artículo 191.- Son infracciones a las disposiciones referentes a la instalación, conservación, ubicación, características, requisitos y colocación de las estructuras para sistemas de telecomunicaciones, contempladas en este reglamento, las siguientes:

- I. La instalación de estructuras para sistemas de telecomunicaciones sin contar previamente con licencia municipal;
- II. La colocación en zonas prohibidas de estructuras para sistemas de telecomunicaciones;
- III. El proporcionar datos falsos en la realización de los trámites administrativos referentes a las estructuras para sistemas de telecomunicaciones;
- IV. El no mantener en buen estado físico y en condiciones de seguridad las estructuras portantes de antenas y demás instalaciones;
- V. La colocación de publicidad en la estructura o en la antena; y
- VI. Carecer la estructura de la placa de identificación de la persona física o jurídica que la instale o rente.

CAPITULO QUINTO FORESTACIÓN Y VEGETACIÓN

Artículo 192.- La vegetación existente en las calles, andadores y espacios verdes, abiertos y recreativos públicos es responsabilidad y propiedad municipal, por lo tanto, para todas aquellas acciones que impliquen la modificación, reducción o supresión de vegetación y áreas verdes en beneficio de particulares se requerirá de autorización de la dirección de Obras Publicas y la de Ecología.

Artículo 193.- De igual forma, aplicará lo señalado en el artículo anterior, para todas las instancias gubernamentales, en sus distintos niveles, que proyecten o realicen obras afectando la vegetación en la zona urbana.

Tratándose de los programas de reforestación, estos deberán llevarse a cabo bajo la supervisión de la Dirección de Ecología, con la finalidad de conservar y acrecentar el patrimonio natural; en dichos programas se tomará en cuenta primordialmente el catálogo de especies endémicas, para lo cual se tendrá como referencia obligada tomará en cuenta primordialmente los estudios realizados en las zonas y guías proporcionadas por la CONAFOR.

Artículo 194.- Corresponde en primer término a los propietarios y ocupantes de predios y edificios el cuidado y buen mantenimiento de la vegetación en banquetas o superficies colindantes con los inmuebles.

Artículo 195.- Será obligación de la dirección de servicios Públicos Municipales, Obras Publicas y la Dirección de Ecología, la elaboración de un catálogo de especies endémicas y exóticas apropiadas para la zona urbana, mismo que deberá ser difundido entre la población y servirá de base, tanto para las propuestas de vegetación de los proyectos definitivos de urbanización como los que se señalarán en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, previo estudio de paisaje, determinarán para zonas, vialidades y corredores urbanos las especies, cantidad, tamaño y forma de la vegetación, dando prioridad a aquéllas de carácter endémico o local apropiadas, mismos que serán norma para la dependencia municipal encargada de las áreas verdes.

En caso de ser necesario el derribo de un árbol por cuestión de seguridad, será necesario un dictamen previo y en su caso, la aprobación por escrito de dicha acción por parte de servicios Públicos Municipales, Obras Publicas y la Dirección de Ecología.

Toda acción que lleve a la modificación o eliminación del arbolado existente en calles, avenidas, camellones o espacios verdes abiertos públicos requerirá de un dictamen aprobatorio emitido por servicios Públicos Municipales, Obras Publicas y la Dirección de Ecología y se condicionará al desarrollo de proyectos y acciones que integren en la mayor cantidad posible a los elementos arbóreos existentes.

En caso de sustitución o podas necesarias, se determinará la restitución de elementos arbóreos cuya masa sea equivalente en tamaño y trabajo ambiental.

CAPITULO SEXTO DE LOS PUESTOS AMBULANTES

Artículo 196.- Los puestos ambulantes estarán obligados a cumplir la normatividad de diseño, sanidad y de operación que emita el ayuntamiento y se publique en la gaceta municipal. A tal fin se realizarán foros de consulta con las organizaciones de vendedores ambulantes y con la participación de la sociedad en lo general para definir los términos de esa normatividad. Tales foros de opinión serán convocados por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en coordinación con la comisión edilicia que corresponda.

Artículo 197.- Todos los puestos ambulantes autorizados para vender o que se ubiquen en la zona del malecón y otras áreas turísticas, tendrán un diseño homogéneo, mismo que se definirá a propuesta del consejo Municipal de Desarrollo Urbano y se implementará con acuerdo de las organizaciones mayoritarias de ambulantes.

TITULO QUINTO CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTROL DEL TERRITORIO

SECCION I Disposiciones Generales

Artículo 198.- Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de predios y lotes en el territorio del Municipio de Ayotlán, Jalisco, deben sujetarse a las disposiciones de este Reglamento y en su caso a sus normas técnicas complementarias contenidas en los anexos de este mismo ordenamiento, así como todas las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 199.- Este título tiene por objeto establecer las bases para:

- I. Definir los requisitos y procedimientos a que deben sujetarse tanto autoridad como particulares para la obtención de dictámenes, autorización de proyectos y obtención de licencias de construcción y urbanización, en concordancia con la legislación aplicable, los planes y programas municipales.
- II. Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones, urbanizaciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto;
- III. Establecer los mecanismos de control del territorio para garantizar el cumplimiento de las normas a que deben sujetarse las acciones urbanísticas, edificaciones, instalaciones, modificaciones, reparaciones y demoliciones así como aquellas obras e intervenciones en fincas y sitio patrimoniales tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en Áreas de Conservación Patrimonial incluyendo las zonas de monumentos Históricos de acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y en las disposiciones de este Reglamento;

- IV. Establecer las bases para practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso, la estructura, instalación, edificación o construcción que se haga o se haya hecho de un predio, se ajuste a las especificaciones y características previamente autorizadas en los proyectos ejecutivos o definitivos;
- V. Determinar o acatar las determinaciones, en los Términos de Código Urbano, para ejecutar las medidas de seguridad que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o sus bienes, o en aquéllas que contravengan las disposiciones de los planes o programas vigentes;
- VI. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento y al sistema de planeación urbana vigente, la ocupación o uso de una instalación, predio o edificación;
- VII. Ejecutar con cargo al propietario o poseedor, las obras que se le hubiere ordenado realizar y que en rebeldía, el mismo no las haya llevado a cabo;
- VIII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por Código Urbano y este Reglamento por contravención a las disposiciones de estos últimos;
- IX. Ordenar y ejecutar demoliciones de urbanizaciones o edificaciones en los casos previstos por contravención a este Reglamento;
- X. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- XI. Expedir y modificar y revocar licencias y permisos, cuando lo considere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Ordenamiento;
- XII. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables.
- XIII. Establecer los criterios para la autorización de las subdivisiones conforme a lo dispuesto al título noveno del Código y a la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- XIV. Definir las condiciones para la autorización de los aprovechamientos en el territorio municipal.
- XV. Precisar los términos para la obtención de licencia y registro de Directores Responsables de Obras o Proyectos y de Peritos así como para los supervisores municipales.

Artículo 200.- No se expedirá constancia de alineamiento y número oficial, licencia de construcción o urbanización; orden o autorización para instalación de servicios públicos en predios que no tengan acceso a la vía pública o que se encuentren ubicados en un sitio que se presuma en ella.

SECCION II

De los Dictámenes

Artículo 201.- Quienes proyecten realizar acciones urbanísticas, obras de edificación o urbanización, en predios o lotes de para cualquier tipo de tenencia del suelo dentro del territorio del municipio de Ayotlán, Jalisco, deberán solicitar ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, la certificación de usos y destinos, para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los programas y planes municipales de desarrollo urbano; 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 el sistema de planeación vigente en el municipio, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información, y
- II. El dictamen de **trazo, usos y destinos específicos** fundados en el programa municipal de desarrollo urbano, plan de desarrollo urbano de centro de población y en su caso, en el plan parcial de desarrollo urbano vigentes, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del proyecto definitivo de urbanización, el proyecto de edificación, las obras complementarias o de infraestructura que se requieran.

Artículo 202.- Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir estos dictámenes, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- I. Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;
- II. La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;
- III. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal, y
- IV. Recibida la solicitud se expedirán los dictámenes solicitados, en un plazo no mayor de quince días laborables.

Si la Dependencia Municipal no expide los dictámenes en los términos que se establecen en el plazo señalado, el promovente podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero del Código Urbano.

SECCION III

De la Aprobación de Proyectos Definitivos

Artículo 203.- Quienes proyecten realizar obras de edificación, urbanización, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como intervenciones en inmuebles y zonas con valor patrimonial, en el territorio del municipio de Ayotlán, Jalisco, deberán presentar los proyectos ejecutivos o definitivos para su autorización, ya sea de modo previo o simultáneo al procedimiento para obtener la licencia de construcción o urbanización respectiva.

Artículo 204.- Todo proyecto de edificación, remodelación y ampliación de fincas o se ajustará a la normatividad establecida en el dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, así como a las normas técnicas complementarias.

Artículo 205.- Recibida la solicitud para la revisión y aprobación de un proyecto de edificación, remodelación o ampliación de fincas, y una vez revisada, la Dependencia Municipal deberá sellar de aprobado, previo pago de los derechos en los términos de la ley de ingresos municipal, en un plazo de quince días hábiles. Dicha aprobación no autoriza la ejecución de obras.

En el caso de que el proyecto no cumpla con las normas estipuladas en el artículo 204 de este Reglamento, la Dependencia Municipal procederá a responder por escrito las causas de incumplimiento, en el mismo término establecido en el párrafo anterior, mismas que deberán contestarse señalando las omisiones o faltas a la reglamentación citada.

Artículo 206.- La solicitud deberá ir acompañada de los planos que contengan los elementos técnicos gráficos y escritos que describan el proyecto y permitan su revisión en los siguientes términos:

I. Para proyectos de edificación:

- a) Localización con medidas del terreno y referencias a esquinas
- b) Plantas arquitectónicas y de conjunto
- c) Plantas de cimentación y drenaje
- d) Cortes
- e) Alzados
- f) Plantas estructurales o en su caso viguería
- g) Escala 1:100, o en las que el proyecto requiera, ajuicio de la Dirección de Obras Públicas.

- h) Cotas parciales y totales.
 - i) Recuadro informativo con datos completos.
 - j) Firma del director responsable y en su caso corresponsable
 - k) Memoria descriptiva con las especificaciones generales del proyecto
- II. Para proyectos subdivisiones o relotificaciones el proyecto definitivo se integrará con la documentación siguiente:
- a) El plano de localización, que exprese:
 1. La ubicación del predio en el centro de población que corresponda;
 2. La localización de los predios con sus medidas, colindancias y superficie, indicando su clasificación y utilización general; y
 3. Las vías de comunicación existentes de acceso al área.
 4. La propuesta y en su caso, los proyectos para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.
 - b) El plano de usos y destinos señalando:
 1. Su zonificación marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y
 2. Las áreas de cesión para destinos (en su caso).
 - c) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características, en su caso; y
 - d) Los planos manzaneros o generales del predio conteniendo:
 1. Las dimensiones y superficie de cada lote;
 2. Los usos que se proponen para los mismos; y
- III. Los datos técnicos relativos a las superficies totales de lotificación, restricciones, vialidad y áreas de cesión para destinos en su caso.
- IV. Recuadro informativo con datos completos de síntesis de superficies.
- a) Firma del director responsable y en su caso corresponsable
 - b) Memoria descriptiva con las especificaciones generales del proyecto
- V. Para proyectos relativos a la infraestructura y aprovechamientos de diversa índole:
- a) El plano de localización, que exprese:
 1. La ubicación en el centro de población que corresponda;
 2. La afectación de las áreas públicas o predios de que se trate;
 - b) Los planos técnicos que reflejen las características del proyecto
 - 1 Plantas y secciones
 - 2 Detalles y especificaciones
 - c) Catálogo de conceptos, cantidades de obra y presupuestos
 - d) Firma del director responsable y en su caso corresponsable
 - e) Memoria descriptiva con las especificaciones generales del proyecto
- VI. Para proyectos especiales la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, establecerá los requerimientos específicos para su aprobación, que invariablemente deberán contener la firma del director responsable, en su caso corresponsable y la memoria descriptiva con las especificaciones generales del proyecto.

No se podrá recibir solicitud que no venga acompañada de información completa, por tanto queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, dar trámite a expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Artículo 207.- Todo proyecto de urbanización o que se refiera a acciones urbanísticas se ajustará a la normatividad establecida en el dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, así como a las normas técnicas complementarias necesarias.

Artículo 208.- Una vez recibida la solicitud para la revisión y aprobación de un proyecto de urbanización o que se refiera a acciones urbanísticas mayores, y revisada, la Dependencia Municipal, deberá sellar de aprobado, previo pago de los derechos en los términos de la ley de ingresos municipal, en un plazo de quince días hábiles. Dicha aprobación no autoriza la ejecución de obras.

En el caso de que el proyecto no cumpla con las normas estipuladas en el artículo 207 de este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, procederá a responder por escrito las causas de incumplimiento, en el mismo término establecido en el párrafo anterior, mismas que deberán contestarse señalando las omisiones o faltas a la reglamentación citada.

Artículo 209.- El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

- I. El proyecto de integración urbana que incluye:
 - a) El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;
 - b) La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y del plan parcial de desarrollo urbano;
 - c) La fundamentación jurídica;
 - d) La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en este Código;
 - e) El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
 - f) La determinación de los 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;
 - g) La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:
 - 1.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - 2.- Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - 3.- Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - 4.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - 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;
 - 6.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 - 8.- Las normas de configuración urbana e imagen visual, y
 - 9.- Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:
 - a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
 - 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas, y
 - 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes,
 - b) El plano topográfico que contenga:
 - 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción,
 - 2.- Curvas de nivel a cada metro,

- 3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y
- 4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio,
- c) Plano de usos y destinos señalando:
 - 1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y
 - 2.- Las áreas de cesión para destinos,
- d) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
 - 1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geométricamente a los linderos del terreno,
 - 2.- Los ángulos de intersección de los ejes,
 - 3.- Las distancias entre los ejes, y
 - 4.- El detalle de las secciones transversales de las calles;
- e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos,
- f) Los planos manzaneros, conteniendo:
 - 1.- Las dimensiones y superficies de cada lote,
 - 2.- Los usos que se proponen para los mismos, y
 - 3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes,
- g) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
- III. Los planos de servicio, que incluyen:
 - a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:
 - 1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos,
 - 2.- El proyecto de la red de agua potable,
 - 3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales, y
 - 4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público,
 - b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV. Las especificaciones generales, como son:
 - a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
 - 1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable,
 - 2.- Las normas de calidad de las obras,
 - 3.- Las especificaciones de construcción, y
 - 4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
 - b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente,
 - c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras, y
- V. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:
 - a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas, y
 - b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.
 - c) La carta de aceptación de las personas que fungen como los directores responsables;

No se podrá recibir solicitud que no venga acompañada de información completa, por tanto queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, dar trámite a expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Artículo 210.- Todo proyecto que pretenda establecer intervenciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones o demoliciones en inmuebles y zonas con valor patrimonial establecidos en el artículo 123 de este mismo ordenamiento, se ajustará a la normatividad establecida en el dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, así como a las normas técnicas complementarias aplicables.

Artículo 211.- Recibida la solicitud para la revisión y aprobación de un proyecto a los que se refiere el artículo anterior, y una vez revisado, la Dependencia Municipal deberá sellar de aprobado, previo pago de los derechos en los términos de la ley de ingresos municipal, en un plazo de diez días hábiles. Dicha aprobación no autoriza la ejecución de obras.

En el caso de que el proyecto no cumpla con las normas estipuladas en el artículo 210 de este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal procederá a responder por escrito las causas de incumplimiento, en el mismo término establecido en el párrafo anterior, mismas que deberán contestarse señalando las omisiones o faltas a la reglamentación citada.

Artículo 212.- La solicitud deberá ir acompañada de los planos que contengan los elementos técnicos gráficos y escritos que describan el proyecto y permitan su revisión en los siguientes términos:

- I. Localización con medidas del terreno y referencias a esquinas
- II. Plantas arquitectónicas y de conjunto
- III. Plantas de cimentación y drenaje
- IV. Cortes
- V. Alzados
- VI. Plantas estructurales o en su caso viguería
- VII. Escala 1 :100
- VIII. Cotas parciales y totales.
- IX. Recuadro informativo con datos completos.
- X. Firma del director responsable y en su caso corresponsable
- XI. Memoria descriptiva con las especificaciones generales del proyecto
- XII. en casos de remodelaciones y ampliaciones indicar con achurado de modo que quede claramente expresado.
- XIII. Las autorizaciones y dictámenes previstos en los artículos 123, 127, 128,129 y 130, según el caso, establecidas en el título Tercero de este Reglamento.

No se podrá recibir solicitud que no venga acompañada de información completa, por tanto queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, dar trámite a expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Artículo 213.- En la aprobación de los proyectos a que hacen referencia los artículos 204, 206 y 210 se precisarán:

- III. El nombre del solicitante a quien se otorga la aprobación;
- IV. La descripción del proyecto de que se trata
- V. El domicilio y ubicación de dicho proyecto;
- VI. El nombre y número de registro municipal del Director Responsable

- VII. Que el proyecto revisado cumple con la normatividad del Código Urbano y de este reglamento en lo señalado por los artículos 204, 207 y 210 respectivamente.
- VIII. Que esta aprobación no es una licencia ni un permiso de construcción o urbanización y por tanto no autoriza la ejecución de obras.

Artículo 214.- Transcurridos los plazos que se establecen en los artículos 205, 208 y 211, sin que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal resuelva sobre la autorización de un proyecto de edificación, o urbanización el promotor o urbanizador podrá solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan y demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

SECCION IV

De la Clasificación de Obras y Acciones Urbanísticas

Artículo 215.- Para los efectos de este reglamento las obras de infraestructura, urbanización, restauración y edificaciones o acciones urbanísticas se clasifican en:

I.- OBRAS DE EDIFICACIÓN:

1. **OBRA MENOR:** será aquella edificación, ampliación o remodelación (Bardas, rejas, pavimentos peatonales, Instalación o construcción de cisternas o aljibes, fosas sépticas o albañales); Que cumpla con las siguientes especificaciones:
 - a) Que no excedan de **50 m²** de edificación
 - b) Que se realicen en planta baja y
 - c) Sus claros no sean mayores a **4 mts.**
2. **OBRA MAYOR:** será aquella edificación, ampliación o remodelación que no cumplan con alguna de las especificaciones enunciadas en el número anterior.

II.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

Como son: vialidades regionales, subregionales; Vialidades Urbanas principales, secundarias y locales, Obras de drenaje, agua y alcantarillado; redes eléctricas de alta, media y baja tensión, redes.

III.- ACCIONES URBANÍSTICAS:

- a) Subdivisiones
- b) Relotificaciones.
- c) Acciones urbanísticas para usos habitacionales mayores **2,000m²**.
- d) Instalaciones industriales especializadas, como petroquímicas, plantas de tratamiento, procesadores de bioenergía o similares.
- e) Obras de infraestructura de relevancia y fuerte impacto a las actividades sociales, de servicios e industriales como las de carácter portuario, aeropuertos, presas, usinas.
- f) Instalaciones subterráneas o aéreas realizadas por cuenta de particulares, paraestatales y;
- g) Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica.

IV.- TIPOS DE ACCIONES URBANISTICAS

Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Capítulo, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

V.- La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada: Se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en este Reglamento.
- II. Acción urbanística por concertación: Comprende las obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.
- III. Acción urbanística por contribución de mejoras: Comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.
- IV. Acción urbanística por asociación de interés público: Se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.
- V. Acción urbanística por objetivo social: Se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los municipios, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, y;
- VI. Acción urbanística pública: Se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.

Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se requieran.

SECCION V DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS

Artículo 216.- Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos toda acción urbanística de acuerdo a la normatividad establecida en la sección X del Capítulo Tercero del Título Segundo de este Reglamento.

Artículo 217.- La autorización del proyecto definitivo de urbanización tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados esos predios a los fines públicos previstos.

Perfeccionándose el acto mediante escritura pública en el momento de la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 218.- En el caso de autorizarse una permuta de áreas de cesión para equipamiento, en los términos del artículos 103 y 107 de este Reglamento, por una vialidad que afecte el proyecto, las áreas serán identificadas en el plano respectivo, señalando con claridad cuáles son las superficies que corresponde aquellas que sustituyen las de equipamiento y las que son para vialidad.

Artículo 219.- Para los casos donde se acepte la permuta total o parcial de las áreas de cesión para equipamiento, se deberá indicar en el propio proyecto ejecutivo su localización y los polígonos correspondientes con cuadros de construcción en coordenadas UTM. Para su cuantificación se estará a lo dispuesto en artículo 108 de este Reglamento, así como lo establecido en artículo 116 del mismo ordenamiento. Dichas áreas se recibirán en acto de toma de posesión ante notario público.

Artículo 220.- Las áreas de cesión para destinos se recibirán con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento

Artículo 221.- En caso de permutas derivadas del artículo 108, por tratarse de predios rústicos se recibirán delimitados con cerca perimetral y no se exigirán las obras de urbanización previstas en el artículo 116 de este Reglamento.

Artículo 222.- En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 110 del presente Reglamento, las áreas de cesión para equipamiento, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las normas aplicables para el equipamiento de este Reglamento.

Artículo 223.- Las áreas de cesión para destinos se recibirán por parte del municipio habilitadas para su inmediata utilización, en los términos establecidos en el artículo 116 de este reglamento.

Artículo 224.- En caso de que el constructor o urbanizador no cumpliera con las obras requeridas para la habilitación de las áreas de cesión para equipamiento se procederá a hacer valer la fianza de cumplimiento establecida en el artículo 239 de este Reglamento.

Artículo 225.- Cuando las obras de habilitación de las áreas destinadas para el equipamiento, estén a cargo del municipio, el estado o la federación en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

CAPITULO SEGUNDO

DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION, URBANIZACION Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 226.- Quienes realicen obras de urbanización, edificación, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición, subdivisiones y aprovechamientos, así como intervenciones en inmuebles y zonas con valor patrimonial, en el territorio del municipio de Ayotlán, Jalisco. Deberán obtener la licencia correspondiente en los términos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 227.- Los requisitos para obtener una licencia para obras o acciones urbanísticas del tipo I, de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 215 del presente título son los siguientes:

- I. Solicitud firmada por el propietario, un profesionista de acuerdo al artículo 264 de este reglamento.
- II. Identificación del solicitante.
- III. Constancia que acredite el derecho a construir, con plano del terreno (título de propiedad, resolución administrativa o presidencial, título de solar urbano registrado ante el R.P.P).
- IV. Constancia de alineamiento para los casos de edificaciones nuevas.
- V. Constancia de número oficial para los casos de edificaciones nuevas.
- VI. Recibo de pago de los derechos por licencia de edificación con el sello de la caja.
- VII. Dos tantos del proyecto de la obra (si está aprobado, copia en dos tantos de la aprobación, en caso contrario la solicitud firmada)
- VIII. Dictamen de Trazo, usos y destinos específicos o
- IX. Registró como responsable de obra de la Dependencia Municipal en los términos que establece el artículo 261, del presente Reglamento.

En el caso de auto construcciones, por una sola vez y cuando la vivienda sea menor a 50 m²

construidos, los particulares podrán solicitar la licencia correspondiente, presentando los requisitos I al VI que anteceden. Así mismo podrán solicitar a la Dirección de Obras Públicas municipales les sea asignado un prestador de servicio social para que realice el dibujo del proyecto, presentando en su sustitución (copia fotostática de la referencia al plan) y un croquis de la obra a realizarse.

Artículo 228.- Los requisitos para obtener una licencia para obras o acciones urbanísticas, subdivisiones o relotificaciones del tipo II, de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 215 del presente título son los siguientes:

- I. Solicitud firmada por el propietario y por el Director Responsable de Obra con el sello del colegio correspondiente.
- II. Identificación del solicitante y del Director Responsable de Obra.
- III. Constancia que acredite el derecho a construir, con plano del terreno (título de propiedad registrado ante el R.P.P).
- IV. Constancia que acredite la posesión del predio:
 - a) Diligencias de jurisdicción voluntaria
 - b) Certificación de hechos ante notario
 - c) Otras a juicio de la Dirección
- V. Constancia de alineamiento y de número oficial o en su caso constancia catastral de que es un predio rústico.
- VI. Constancia de la administración de Agua Potable y Alcantarillado (nombre de la dependencia Encargada) de que el predio cuenta con el servicio de agua potable para nuevas urbanizaciones o relotificaciones que incrementen la densidad de la zona.
- VII. Recibo de pago de los derechos por licencia de edificación con el sello de la caja.
- VIII. Dos tantos de del proyecto de la obra (si está aprobado, copia en dos tantos de la aprobación, en caso contrario la solicitud firmada)
- IX. Dictamen de Trazo, usos y destinos específicos.
- X. Bitácora de obra firmada por quien tenga la responsiva de obra en caso de edificaciones o urbanizaciones.
- XI. Registro como Director Responsable de Obra en la dirección de Obras Públicas.
- XII. Las autorizaciones necesarias de otras Dependencias de Gobierno, en los términos de las Leyes relativas, cuando se trate de obras o instalaciones en zonas sujetas a estudios especiales

Artículo 229.- Los requisitos para obtener una licencia para obras o acciones urbanísticas del tipo III, de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 215 del presente título son los siguientes:

- I. Solicitud firmada por el propietario y por el Director Responsable de Obra con el sello del colegio correspondiente.
- II. Identificación del solicitante y del Director Responsable de Obra.
- III. Constancia que acredite el derecho a construir, con plano del terreno (título de propiedad, resolución administrativa o presidencial, título de solar urbano registrado ante el R.P.P).
- IV. Constancia que acredite la posesión del predio:
 - a) Diligencias de jurisdicción voluntaria
 - b) Certificación de hechos ante notario
 - c) Otras a juicio de la Dirección
- V. Constancia de alineamiento y de número oficial o en su caso constancia catastral de que es un predio rústico.
- VI. Constancia de la administración de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado de que

el predio cuenta con el servicio de agua potable para nuevas urbanizaciones o relotificaciones que incrementen la densidad de la zona.

- VII. Recibo de pago de los derechos por licencia de edificación con el sello de la caja.
- VIII. Dos tantos de del proyecto de la obra (si está aprobado, copia en dos tantos de la aprobación, en caso contrario la solicitud firmada)
- IX. Dictamen de Trazo, usos y destinos específicos.
- X. Bitácora de obra firmada por quien tenga la responsiva de obra en caso de edificaciones o urbanizaciones.
- XI. Registro como Director Responsable de Obra en la dirección de Obras Públicas.
- XII. Las autorizaciones necesarias de otras Dependencias de Gobierno, en los términos de las Leyes relativas, cuando se trate de obras o instalaciones en zonas sujetas a estudios especiales
- XIII. Para los casos de edificaciones y acciones urbanísticas para usos habitacionales mayores 10,000m² o de más de 55 viviendas, y para usos mixtos o no habitacionales mayores 5,000 m², se requerirá la firma de un Director **corresponsable** especializado en obras o proyectos de urbanización.
- XIV. Para los casos de edificaciones de más de 5 niveles de altura o de cualquier altura que requieran de sistemas especiales de cimentación se requerirá la firma de un Director **Corresponsable** especializado en construcción o cálculo de estructuras.
- XV. Para los casos de Instalaciones industriales especializadas, como petroquímicas, plantas de tratamiento, procesadores de bioenergía o similares se requerirá la firma de un Director **corresponsable** con especialidad en instalaciones industriales o similares, así como en estructuras.
- XVI. Para los casos de Obras de infraestructura de relevancia y fuerte impacto a las actividades sociales, de servicios e industriales como las de carácter portuario, aeropuertos, presas, usinas, Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública realizadas por cuenta de particulares y estaciones repetidoras de comunicación se requerirá de la firma de un Director Corresponsable en la especialidad del caso.

Artículo 230.- Los requisitos para obtener una licencia para obras o acciones urbanísticas del tipo IV o Intervenciones al Patrimonio, de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 215 del presente título son los siguientes:

- a) Solicitud firmada por el propietario y por el Director responsable con el sello del colegio correspondiente.
- b) Identificación del solicitante.
- c) Constancia que acredite el derecho a construir, con plano del terreno (título de propiedad, resolución administrativa o presidencial, título de solar urbano registrado ante el R.P.P).
- d) Constancia de alineamiento.
- e) Constancia de número oficial.
- f) Recibo de pago de los derechos por licencia de edificación con el sello de la caja.
- g) Dos tantos de del proyecto de la obra si está aprobado, anexando la aprobación y las autorizaciones del caso. En caso contrario, presentar el proyecto con copia en dos tantos; la solicitud firmada por el Director Responsable en proyectos de restauración y las autorizaciones y dictámenes previstos en los artículos, 124, 125, 126 ,127 y 128 según el caso, de este Reglamento.
- h) Dictamen de Trazo, usos y destinos específicos.

- i) Bitácora de obra firmada por quien tenga la responsiva de obra.
- j) Registro de Director responsable con especialidad en obras de Restauración.

Artículo 231.- Recibida la solicitud para la obtención de una licencia de las referidas en los artículos 227 al 230, y una vez aprobados los proyectos ejecutivos o definitivos en los términos del capítulo tercero, la Dependencia Municipal deberá sellar los planos y expedir dicha licencia, previo pago de los derechos en los términos de la ley de ingresos municipal y extender el documento de la licencia en un plazo máximo de:

- a) Para obras de edificación, remodelaciones, ampliaciones: diez días hábiles;
- b) Para subdivisiones y relotificaciones: quince días hábiles;
- c) Para obras de urbanización: diez días hábiles;
- d) Instalaciones industriales especializadas, como petroquímicas, plantas de tratamiento, procesadores de bioenergía o similares; obras de infraestructura de relevancia y fuerte impacto a las actividades sociales, de servicios e industriales como las de carácter portuario, aeropuertos, presas, usinas; Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública realizadas por cuenta de particulares y estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica: veinte días hábiles.

En el caso de que no se reúnan los requisitos estipulados en los artículos 227 a 230 de este Reglamento respectivamente, la Dependencia Municipal procederá a responder por escrito las causas de incumplimiento, en los plazos establecidos en el párrafo anterior, mismas que deberán contestarse señalando las omisiones o faltas a la reglamentación citada.

Artículo 232.- En el otorgamiento de las licencias a que hacen referencia los artículos 227, 228, 229 y 230 se precisarán:

- I. El nombre del solicitante a quien se otorga la licencia;
- II. La descripción del proyecto de que se trata;
- III. El tipo de licencia y la clasificación de acuerdo a este Reglamento;
- IV. El domicilio y ubicación de dicho proyecto;
- V. El nombre y número de registro municipal del Director Responsable y corresponsable en su caso
- VI. Que el proyecto aprobado cumple con la normatividad del Código Urbano y de este reglamento en lo señalado por los artículos 204, 207 y 210 respectivamente.
- VII. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes, y
- VIII. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.
- IX. Fecha de otorgamiento
- X. Nombre y firma de quien autoriza y;
- XI. Sello de la dependencia que autoriza.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

Artículo 233.- Transcurridos los plazos que se establecen en el artículo 229 que antecede, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización una licencia de edificación, urbanización u otra acción urbanística, el promotor o urbanizador podrá solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan

y demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 234.- cuando se presente solicitudes de hechos consumados para licencia de los artículos 227, 228, 229 y 230 se abrirá una investigación para saber si los hechos fueron por desconocimiento, omisión o dolo y así dictaminar por parte de la comisión, la multa respectiva según el caso.

Artículo 235.- Para el caso de acciones de edificación que requieran obras de urbanización y/o infraestructura para su acceso o funcionamiento, estas acciones se consideran como obras complementarias y se tramitaran dentro del mismo permiso o licencia de edificación, siempre y cuando:

- I. La acción no genere subdivisión en su forma física o jurídica, a corto ni a largo plazo.
- II. Presente ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal el o los proyectos definitivos correspondiente a las obras complementarias a realizar debidamente firmado por un director responsable.

Artículo 236.- Queda prohibido expedir autorizaciones para urbanización o edificación con carácter de provisionales, condicionadas o especiales así como autorizar revisiones u obras preliminares. Para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en los artículos 253 y 254 del Código Urbano se requerirá el dictamen previo aprobado por el Ayuntamiento e n los términos establecidos en el artículo 12 del presente Reglamento.

Cualquier adeudo vencido que el interesado tenga con el Ayuntamiento, será motivo para negar la licencia de construcción, hasta en tanto el adeudo no esté saldado.

Artículo 237.- Cualquier obra o acción urbanística que no cuente con la licencia respectiva se procederá a la clausura inmediata, en los términos del de la Ley de General de Asentamientos Humanos y del Código Urbano del Estado de Jalisco y será obligación de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, aplicar las medidas de seguridad que juzgue pertinentes mediante dictamen formulado por la misma dependencia o en su caso por la Dirección de protección civil. Y ésta será tramitada ante la autoridad judicial competente para cumplir con los citados ordenamientos, a través de la sindicatura fundada en este Reglamento y el las disposiciones del artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los artículos 133 y 357 del Código Urbano.

Artículo 238.- En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones 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 criterios:

- 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 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.

Artículo 239.- Para los efectos del presente Reglamento se entiende como medidas de Seguridad las siguientes:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Código;

- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Código;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Código y demás ordenamientos aplicables, y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 240.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de una licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que asegure el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de éste Reglamento:

- I. El monto de la primera garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras de equipamiento y urbanización de las áreas de cesión, señaladas e, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.
- II. El monto de la segunda garantía por vicios ocultos será del orden del diez por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por un año, la cual será cancelada al término de este período si no se presentaran reclamaciones al respecto. De presentarse, la garantía se cancelará cuando concluyan los procesos de reclamación. Si estos últimos son de común acuerdo se suscribirán ante la Dependencia Municipal y si son jurisdiccionales se tendrá hasta la resolución de la primera instancia, después de lo cual, la Dependencia Municipal, expedirá el documento de su cancelación para todos los efectos legales.

Artículo 241.- Las acciones urbanísticas que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones del presente Título de este reglamento.

CAPITULO TERCERO DE LA EJECUCION, LA HABITABILIDAD Y LA SUPERVISION DE OBRAS

Artículo 242.- No podrá iniciarse la construcción hasta que el Director responsable de la Obra o el propietario hayan obtenido y tengan en su poder la licencia. La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la suspensión inmediata y la multa correspondiente.

Artículo 243.- la Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzgue convenientes a los trabajos de urbanización o edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al este Reglamento.

La licencia de construcción en copia, deberá ser colocada en un lugar visible y de fácil acceso y visible para el supervisor o inspector de construcciones o urbanización designado por la autoridad municipal.

En el caso de que la verificación a que se refiere el párrafo anterior sea realizada por un personal de la propia dependencia o por un Perito en Supervisión Municipal, este deberá acreditarse como tal con

oficio expedido por la Dependencia Municipal donde se mencione su calidad de auxiliar de la autoridad municipal y la obra u obras que tiene a su cargo, así mismo deberá firmar la bitácora de obra correspondiente y sus anotaciones surtirán todos los efectos legales del caso.

Artículo 244.- El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, 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 Dependencia Municipal 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 o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.

Artículo 245.- El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos respectiva;
- II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, 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 246.- Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal 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 Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 del Código Urbano;
- II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 244 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal 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 afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 247.- Para los casos previstos en el artículo 248 de este Reglamento no se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

CAPÍTULO CUARTO DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 248.- Una vez concluidas las obras de urbanización:

- I. la Dependencia Municipal, en base a la supervisión permanente de los proyectos de

urbanización y de la inspección final verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto de Urbanización, 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. Si las obras están concluidas conforme a la fracción anterior, el municipio respectivo asumirá estas bajo su responsabilidad, procediendo a su recepción en un plazo no mayor de 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 Dependencia Municipal podrá solicitar 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.

Artículo 249.- Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y la Dependencia Municipal se sujetarán al procedimiento siguiente:

- I. El urbanizador solicitará ante la Dependencia Municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen;
- II. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal procederá a verificar la inspección final de las obras de urbanización, resolver sobre la procedencia de su recepción y a notificar al urbanizador, en un plazo no mayor de diez días hábiles;
- III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dependencia Municipal resuelve que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los directores responsables y conminando al urbanizador a subsanarlas de inmediato;
- IV. En caso de inconformidad con la resolución donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador podrá impugnar la resolución conforme a las disposiciones previstas en el Título Décimo Segundo del Código Urbano;
- V. Si el acuerdo de la Dependencia Municipal establece la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador, 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, y
- VI. Si la Dependencia Municipal 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 podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero del Código Urbano.

Artículo 250.- 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, en su caso:

- 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, 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, y
 - VI. La declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue y del municipio aceptando la garantía que constituya el urbanizador, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, salvo en el caso del inciso anterior.

Artículo 251.- En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen jurídico de condominio, en el acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se harán constar:

- I. La referencia al acta constitutiva del régimen jurídico de condominio y su reglamento;
- II. Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador y posteriormente de los condóminos;
- III. Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales, y
- IV. La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

Artículo 252. 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.

Artículo 253.- 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 254.- Las asociaciones de vecinos quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al municipio la concesión para administrar en forma total o parcial los servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. La solicitud y resolución de la concesión se tramitará conforme a las leyes y reglamentos aplicables;
- II. Si la concesión parcial o total para administrar los servicios públicos se resuelve con anticipación a la entrega y recepción de obras de urbanización, el representante legal de la asociación deberá concurrir al acto previsto en el artículo que antecede, a efecto de verificar la aceptación de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes, y
- III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores.

CAPÍTULO QUINTO DE LA SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS

Artículo 255.- Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, ubicados dentro y fuera de los centros de población.

Las autorizaciones, subdivisiones y relotificaciones de predios se otorgarán por las Dependencias Municipales de conformidad con el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos. Será indispensable que los predios resultantes puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.

Artículo 256.- Las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos fuera de los centros de población constituidos, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. En los actos de subdivisión o relotificación de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a **10,000m²**, y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá la autorización de la Dependencia Municipal, y
- II. Las subdivisiones de predios rústicos cuando las fracciones resultantes sean menores a **10,000 m²**, podrán autorizarse siempre que éstas no sean inferiores a las superficies mínimas de los usos y destinos predominantes o compatibles de la zona de su ubicación, mismos que serán determinados por el programa municipal de desarrollo urbano, o en caso de no existir éste, por la dependencia municipal.
- III. En casos previstos en la fracción I que antecede, deberá indicarse, en los planos respectivos, el acceso a la vía pública o servidumbre de paso constituida, de las fracciones resultantes.
- IV. Los actos de subdivisión o relotificación de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, deberán ser acordes al plan o programa de desarrollo urbano, conforme a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 257.- Las subdivisiones o relotificaciones de predios ubicados en áreas de localidades que no cuenten con plan de desarrollo urbano de centro de población, como delegaciones o agencias municipales, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. El Titular de un predio contiguo al área urbanizada de un predio rústico intraurbano en una delegación o agencia municipales, podrá solicitar su subdivisión o relotificación si no se modifican sustantivamente las densidades de los usos colindantes y periféricos y da al frente de una vialidad municipal.
- II. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, anexando dos tantos de los requisitos establecidos en el artículo 229 fracción II, si está aprobado el proyecto, anexando la aprobación y las autorizaciones del caso. En caso contrario, presentar el proyecto con copia en dos tantos; la solicitud firmada por el Director Responsable y las autorizaciones y dictámenes previstos y
- III. La Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, aprobará o negará la aprobación del proyecto de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá en un término de quince días hábiles la licencia de subdivisión o relotificación, atendiendo a los requisitos establecidos en los artículos 206 fracción II y 228 de este Reglamento, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.
- IV. No se permitirá el desarrollo de acciones urbanísticas mayores en tanto no se cuente con un plan parcial de desarrollo urbano.
- V. Con la autorización de la licencia de subdivisión o relotificación los predios dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población o suelo rústico, y tendrán la categoría de suelo urbanizado.

Artículo 258.- Las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos dentro de los centros de población constituidos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Se podrán autorizar subdivisiones o relotificaciones en predios localizados en áreas de reserva o predios rústicos intraurbanos, donde los predios resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión mayor a diez mil metros cuadrados y no se proponga modificar su utilización.
- II. Quedan prohibidas las subdivisiones o relotificaciones cuando los predios resultantes sean menores a diez mil metros cuadrados, salvo en los casos previstos en los planes o programas de desarrollo urbano y por este mismo Reglamento.
- III. Se considerará delito equiparable al establecido en el artículo 253 del código Penal del Estado de Jalisco, quien intente hacer subdivisiones de lotes mayores haciéndolos aparecer por cualquier medio dentro de este rango.
- IV. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, dos tantos de los requisitos establecidos en el artículo 228, si está aprobado el proyecto, anexando la aprobación y las autorizaciones del caso. En caso contrario, presentar el proyecto con copia en dos tantos; la solicitud firmada por el Director Responsable y las autorizaciones y dictámenes previstos y
- V. La Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, aprobará o negará la aprobación del proyecto de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá en un término de quince días hábiles la licencia de subdivisión o relotificación, atendiendo a los requisitos establecidos en los artículos 206, fracción II y 228 de este Reglamento y previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal. Código, y

Para el caso de la fracción que antecede, los titulares podrán aprovechar la infraestructura básica existente, para lo cual se estará en lo dispuesto en la ley de ingresos municipales correspondientes y las disposiciones establecidas en la Sección X del Capítulo Tercero del Título Segundo, del presente reglamento. Asimismo, con la autorización de la licencia de subdivisión o relotificación los predios dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población o suelo rústico, y tendrán la categoría de suelo urbanizado.

Artículo 259.- 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, anexando dos tantos de los requisitos establecidos en el artículo 228, si está aprobado el proyecto, anexando la aprobación y las autorizaciones del caso. En caso contrario, presentar el proyecto con copia en dos tantos; la solicitud firmada por el Director Responsable y las autorizaciones y dictámenes previstos y
- II. la Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, aprobará o negará la aprobación del proyecto de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá en un término de 3 días hábiles la licencia de subdivisión o relotificación, atendiendo a los requisitos establecidos en los artículos 206 fracción II y 228 de este Reglamento y previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.
- III. En caso de que el proyecto no reúna los requisitos la Dependencia Municipal realizará las observaciones pertinentes, en los plazos establecidos en el Segundo párrafo del artículo 208 de este mismo ordenamiento, para que el propietario o promotor hagan las modificaciones correspondientes.

Artículo 260.- Las fusiones de predios fuera de los límites de los centros de población no requerirán autorización del Ayuntamiento, y en su caso, los notarios, en el momento de sancionar la fusión de dos o más predios, verificarán el uso o clasificación para consignarlo en la respectiva escritura. Asimismo, una vez inscrita en el Registro Público de la Propiedad, darán aviso al Catastro Municipal para efectos de su registro.

CAPÍTULO SEXTO DE LA VENTA AL PÚBLICO DE PREDIOS Y FINCAS

Artículo 261.- El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

- I. Que haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 241 al 246 de este Reglamento y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el municipio haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 327 del Código Urbano.;
- II. Que se hayan constituido las garantías establecidas en el artículo 239 de este mismo ordenamiento;
- III. Que se hayan realizado los pagos por los conceptos previstos, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal y
- IV. Que el municipio, una vez se haya dado cumplimiento a las disposiciones que anteceden en los incisos I al II, a través de la Secretaría General otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Artículo 262.- El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en los planes o programas o a las disposiciones señaladas en el Capítulo Quinto de este mismo Título del Reglamento;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV. Los distintos usos del predio urbanizado;
- V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra, y
- VI. Para el caso de las Urbanizaciones por Objetivo Social, las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:
 - a) El convenio de autorización de obras y acepta que la acción urbanística se autorizó bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social, por lo cual los propietarios o adquirentes de los lotes, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva, lo cual implica que el municipio podrá exigir indistintamente a los propietarios del terreno, como a los adquirentes en su conjunto o en forma individual la participación o colaboración que les corresponda, y
 - b) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta, conforme las disposiciones del 299 de este Código.

Artículo 263.- En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

- I. Podrá solicitar la autorización de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, con los siguientes elementos:
 - a. La referencia a la licencia, permiso o autorización del municipio de las obras, citando su número y la fecha de expedición,
 - b. La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar,
 - c. El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada, y
 - d. En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el perito a cargo de la supervisión municipal de las mismas;
- II. Recibida la solicitud, la I resolverá en un plazo no mayor de quince días hábiles, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del municipio para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;
- III. La garantía se deberá constituir por un monto equivalente a la totalidad de las obras faltantes más el 10 por ciento por concepto de vicios ocultos de las obras ya ejecutadas.
- IV. Constituida la garantía, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal expedirá en un término de quince días hábiles la autorización correspondiente;
- V. Así mismo, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se asignen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o fincas, y
- VI. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización en su totalidad por la Dependencia Municipal en los términos previstos en el Capítulo Cuarto de este Título.

Artículo 264.- En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización municipal de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

CAPÍTULO SEPTIMO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES

SECCION I CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 265.- Podrán tener responsiva para la ejecución de obras o proyectos de la clasificación Tipo I del artículo 215 de este Reglamento profesionistas con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios o ingeniero municipal, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 266.- 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 profesionistas que tengan la responsiva técnica sobre éstos.

Artículo 267.- 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 268.- 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 Obras y Proyectos

Artículo 269.- 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 y cédula profesional de licenciado en desarrollo urbano, planeación territorial, planeación urbana, urbanismo, ingeniero-arquitecto, ingeniero civil, ingeniero en obras y servicios o de arquitecto, expedida por la Secretaría de Educación Pública, la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada por certificación de sus colegios y legalmente establecidos, responsabilizándose de cumplir con lo establecido en el presente Reglamento, el Código Urbano, así como con los diferentes niveles de planeación y demás leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 270.- Los directores responsables en planeación urbana serán los responsables de la elaboración de;

- I. Los programas de desarrollo Urbano Estatal, municipal y/o Desarrollo Metropolitano.
- II. Los planes de referencia; Regionales de integración urbana, Ordenamiento Ecológico Regional del Estado y Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Los planes Básicos; de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Parciales de Desarrollo Urbano
- IV. Los Planes de desarrollo Regional y Ordenamiento Territorial
- V. Planes Parciales de conservación de Centros Históricos
- VI. Actualización de programas de desarrollo urbano
- VII. Actualización de planes de centros de población y planes parciales de desarrollo urbano.
- VIII. Esquemas de integración Urbana
- IX. Estudios Urbanos diversos como; impactos ambientales, impactos urbanos varios, movilidad urbana etc.

Artículo 271.- Los Directores Responsables en Obras o 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;

- I. De Edificación
- II. De Restauración
- III. De Urbanización
- IV. De Infraestructura

Artículo 272.- Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Edificación son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación con título de licenciatura, cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, ingeniero municipal, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios expedida por la Secretaría de Educación Pública,

la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, el Reglamento, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables;

Artículo 273.- Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Restauración: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos o ejecución de obras o intervención de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico y cultural, con título de licenciatura, cédula profesional de licenciado en restauración, arqueología, arquitecto o ingeniero civil, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios y capaces de responsabilizarse que se cumpla 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 274.- Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Urbanización son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos y ejecución de obras de cualquier género de carácter urbana, con título, cédula profesional de licenciado en desarrollo urbano, planeación territorial, planeación urbana urbanismo o de arquitecto, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 275.- Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Infraestructura son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos o ejecución de obras de cualquier género de relativas a la infraestructura, con título, cédula profesional de ingeniero civil, ingeniero electricista, ingeniero municipal, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios o ingeniero electromecánico, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los programas y planes de desarrollo urbano;

Artículo 276.- Los Directores Responsables se auxiliarán de Especialistas 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 de acuerdo a lo establecido en la sección tercera del capítulo primero y segundo capítulo de este título. Para ser Director Corresponsable de Obra o Proyecto, se deberá tener los mismos requisitos para cada especialidad contenidos en los artículos 267 a 274 de este Reglamento o contar con la certificación del Instituto de Capacitación de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción-SEP.

Artículo 277.- El municipio de Ayotlán, Jalisco, podrá aceptar el registro de director responsable de obras o proyectos proveniente de cualquier otro municipio del Estado de Jalisco o cualquier otra entidad federativa, para lo cual el interesado, deberá presentar, y el documento de registro en original y copia certificada en dos tantos, mismos que se integrarán al padrón municipal y al expediente de la obra.

Artículo 278.-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 279.- 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, los reglamentos municipales y demás leyes y reglamentos, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

SECCIÓN II DEL REGISTRO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES

Artículo 280.- Para el ejercicio de las funciones, los directores responsables y corresponsables deberán tramitar y obtener su registro ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Artículo 281.- El Registro de los directores responsables y corresponsables será por una sola vez, para lo cual se deberá acreditar los requisitos establecidos en la sección I que antecede; debiendo actualizar su vigencia una vez al año ante la Dependencia municipal correspondiente, para lo cual se deberá acreditar la capacitación y actualización profesional correspondiente.

Artículo 282.- La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los directores responsables y corresponsables, vigentes que hayan reunido los requisitos correspondientes para que puedan fungir como tales. De igual forma, la Dependencia Municipal, deberá llevar un registro de las autorizaciones emitidas a cada director responsable de acuerdo a su especialidad.

Artículo 283.- La dependencia responsable del registro de los directores responsables exhibirá de forma pública y de ser posible por medios informáticos, 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, teléfonos, y correo electrónico en su caso, (la cual se actualizará en los meses de febrero y julio de cada año y se publicará en la Gaceta Municipal).

Artículo 284.- La Dependencia Municipal deberá informar mensualmente de forma detallada a cada uno de los miembros de la comisión municipal de directores responsables del registro y las autorizaciones emitidas a cada director responsable de acuerdo a su especialidad.

SECCIÓN III DE LOS REQUISITOS PARA LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 285.- 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 286.- Los requisitos generales y mínimos 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 de licenciatura de acuerdo a la clasificación y términos establecidos en los artículos 267 a 277 de este Reglamento; con Cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública, la dirección de profesiones del Estado de Jalisco.
- II. Acreditar tener la **experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios**, o en su caso contar con la certificación del Instituto de Capacitación de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción-SEP
- III. Estar registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco.
- IV. Comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a 60 días
- V. Estar legalmente establecido, lo cual se acreditara con el alta de hacienda y la licencia municipal a nombre del director responsable.
- VI. En el caso que el régimen fiscal del director responsable sea una persona moral el alta de hacienda y la licencia municipal este a nombre de la persona moral, esta se acreditara con los documentos a nombre de la empresa y con el acta constitutiva donde aparezca como socio o accionista el director responsable.
- VII. En el caso que el director responsable 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.
- VIII. Contar con una experiencia profesional de cinco años certificada por el colegio de profesionistas al que pertenezca.
- IX. Presentar Currículum Vitae actualizado con documentos probatorios

SECCIÓN IV DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 287.- Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras deberán avisar, por escrito, a la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano 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 288.- Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras, están obligados a asistir a los cursos de normatividad y procedimientos que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal promueva. Y de asistir a los cursos de actualización en el colegio correspondiente. Los colegios avalaran la actualización profesional de los Directores Responsables

Artículo 289.- 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 reglamento de construcción municipal 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 290.- La responsabilidad profesional de los Directores Responsables no es transferible; el Director Responsable del proyecto no transfiere su responsabilidad a quién lo aprueba, 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 peritos que participen en una obra son corresponsables de la misma, responsabilizándose de sus acciones en el ámbito específico de sus funciones.

Artículo 291.- Es obligación de los directores responsables de proyectos que el proyecto ejecutivo debe cumplir con los programas y planes de desarrollo urbano 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, el reglamento de construcción municipal y demás leyes y reglamentos aplicables al proyecto.

Artículo 292.- 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 293.- Los Directores responsables de Obras 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 Dependencia Municipal.

Artículo 294.- La función de la gestión de autorizaciones del Director Responsable de Obra terminará y por consecuencia el finiquito de obra se realizara a la presentación de la habitabilidad de la obra, o la suspensión o terminación en aquellos casos que no se requiera la habitabilidad.

Artículo 295.- Los Directores Responsables de Obras, están obligados a 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.

Artículo 296.- Los Directores Responsables de Obras tendrán bajo su responsabilidad 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.

Artículo 297.- Los Directores Responsables de Obras deberán 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 0.90 por 1.20 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, deberá incluir, en su caso los datos de Director Corresponsable con su número de registro.

Artículo 298.- Los Directores Responsables de Obras tendrán la obligación de 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. Asimismo, deberán atender las indicaciones de la Dependencia Municipal o del Supervisor designado por ésta que estén asentadas en la Bitácora de Obra.

Artículo 299.- 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 Dependencia Municipal y solicitar la suspensión inmediata de la obra presentando la siguiente documentación;

- I. Solicitud de suspensión con exposición de motivos
- II. Aviso de suspensión de la obra
- III. Bitácora de obra

- IV. Reporte detallado del estado en el que se encuentra la obra al momento de la suspensión y manifestación donde asuma la plena responsabilidad de las acciones que realizo y los efectos de éstas respecto de las obras ejecutadas.

Artículo 300.- Cuando un Director Responsable de Obra tuviere la necesidad de abandonar temporalmente la dirección de una obra, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal 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

SECCIÓN V. DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 301.- 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 en base a su reglamento interno.

Artículo 302.- La Comisión se integra de la siguiente manera;

- I. El Presidente Municipal que presidirá sus reuniones;
- II. El Director de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal.
- III. El Síndico del Ayuntamiento;
- IV. Un representante por cada colegio interesado cuya especialidad esté descrita en los artículos 267 a 274 de este Reglamento.

Artículo 303.- Por Cada integrante de la Comisión se designará un suplente que lo substituya en sus faltas temporales. Las decisiones que se tomen en la comisión serán por mayoría de votos.

Artículo 304.- Todos los integrantes de la Comisión municipal de Directores Responsables deben tener registro vigente de Director Responsable

Artículo 305.- La Comisión de Directores Responsables tiene las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar que se dé cumplimiento a las disposiciones relativas al registro y requisitos para directores Responsables de Obras o Proyectos.
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Acreditar a los directores responsables de obra y/o proyecto de oficio de acuerdo a su especialidad y a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento.
- V. Las demás que se establezcan en el reglamento interno de la Comisión para su operatividad.

SECCIÓN VI DE LAS EMPRESAS, INSTITUCIONES Y ORGANISMOS

Artículo 306.- 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.

Artículo 307.- De acuerdo a lo establecido en el artículo anterior el o los directores responsables deberán sujetarse a lo establecido en el presente reglamento.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA SUPERVISIÓN DE OBRAS

Artículo 308.- Cuando el Municipio cobre los derechos por supervisión de obras, estos serán destinados a contratar servicios profesionales de supervisión.

Artículo 309.- Para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo anterior y del Código Urbano, el Municipio a través de la Dependencia Municipal, convendrá con los colegios respectivos la prestación de servicios profesionales para realizar la supervisión en las obras en que sea cobrado dicho servicio.

Artículo 310.- El municipio establecerá los procedimientos y de supervisión en un manual de modo conjunto con los colegios de a que hacen a que se refieren los artículos 267 a 274 del presente Reglamento.

Artículo 311.- Independientemente de la relación contractual, el municipio mediante escrito de la Dirección de Obras Publica y Desarrollo Urbano Municipal, podrá relevar al Supervisor de Obras municipal de cualquier tarea concreta encomendada, así mismo mediante nota de bitácora o por medio de oficio se hará saber, en su caso al promotor, contratista o constructor el cambio del responsable de la supervisión o la encomienda de que se trate.

En los contratos de prestación de servicios que se formulen para tal efecto se deberá mencionar la atribución municipal establecida en el párrafo anterior en el clausulado.

Artículo 312.-Toda la información contenida en los expedientes que el Supervisor de Obras municipal tenga a su cargo es de carácter confidencial y no podrá revelar su contenido por su propia decisión. Sólo a través de la autoridad municipal y en su caso mediante el módulo de transparencia municipal se podrá difundir sus contenidos, en los términos de la Ley en la materia.

Artículo 313.- Los requisitos mínimos para obtener el nombramiento del Supervisor de Obras municipal ante los colegios correspondientes son los siguientes:

- I. Ser mexicano de nacimiento o por naturalización;
- II. Haber cumplido veintiocho años de edad antes de la fecha del examen respectivo;
- III. Estar en pleno goce de sus derechos civiles;
- IV. Tener su domicilio civil en el Estado de Jalisco;
- V. Título profesional, a nivel de Licenciatura, de Ingeniero Civil o Arquitecto;
- VI. Cédula profesional federal de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- VII. Registro ante la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco;
- VIII. Contar con una experiencia profesional de tres años.

- IX. Estar registrado en el Consejo de Peritos en Supervisión Municipal y actualizar dicho registro cuando menos cada tres años;
- X. No haber sido condenado a pena privativa de libertad por sentencia ejecutoria en proceso por delito doloso;
- XI. No haber sido separado definitivamente por sanción del ejercicio pericial dentro de la República Mexicana; y
- XII. No ser servidor público en funciones, en cualquier nivel del Gobierno.

Artículo 314.- El Supervisor de Obras municipal debe recibir, antes del inicio de las obras, para su conocimiento previo, los proyectos aprobados de las acciones urbanísticas y edificaciones bajo su cargo, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a ellos, teniendo la obligación de informar periódicamente, o antes en caso de ser necesario, a la dependencia municipal correspondiente, sobre el proceso de la ejecución de la obra.

Los estudios técnicos, como análisis de materiales, pruebas de resistencia, pruebas de presión, aforos, mecánica de suelos, soldadura, y otros relacionados que sean requeridos por el Supervisor de Obras municipal, mediante su anotación en la bitácora de obra, deberán ser ordenados para realizarse en la fecha que sea señalada, siendo su costo cubierto con cargo a la obra, debiendo incluirse una copia de los resultados en el expediente técnico que el perito en supervisión municipal entregará a la autoridad municipal, con la periodicidad que ésta establezca en el contrato de prestación de servicios que celebrará dicha dependencia, con el perito en supervisión municipal, antes del inicio de los trabajos.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA SUPERVISIÓN DE OBRAS

Artículo 315.- Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en este reglamento, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Artículo 316.- Las sanciones podrán consistir en:

- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este;
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en este ordenamiento;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;
- IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;
- V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Código;
- VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;
- VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;
- VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial,

donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en este Reglamento;

IX. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco.

Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de este reglamento, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 317.- En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones 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 criterios:

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 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.

Artículo 318.- No deben imponerse sanciones cuando se haya incurrido en la infracción por causa de fuerza mayor o de caso fortuito, o cuando se observe en forma espontánea el precepto que se dejó de cumplir. No se considera que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea descubierta por las autoridades o medie requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas.

Artículo 319.- Las sanciones deben imponerse conforme a los siguientes criterios:

I. Debe tomarse en cuenta:

- a) La gravedad de la infracción;
- b) Los daños y perjuicios producidos o que puedan producirse;
- c) El carácter intencional o no del acto u omisión constitutiva de la infracción; y
- d) 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 en el Padrón.

Artículo 320.- 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 que para tal efecto se señale y que no podrá ser menor de quince días hábiles, expongan lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes;

II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se procederá al desahogo de las pruebas, aportadas, hecho lo anterior, y dentro de los quince días hábiles siguientes se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer; y

III. La resolución será escrita y debidamente fundada y motivada, y se notificará en forma personal al infractor.

TITULO SEXTO

DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO PRIMERO DEL DERECHO A LA CIUDAD Y LOS DERECHOS CIUDADANOS

Artículo 321.- Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes.

El derecho que establece el presente artículo, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.

Artículo 322.- Las autoridades competentes en la aplicación de este Reglamento y para 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.

Las autoridades competentes en sus relaciones 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 sus disposiciones normativas, 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 el fincamiento de 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, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en éste 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;
- 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 éste 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 de Ayotlan, Jalisco, 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 323.- 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 máximo 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, en la medida de lo posible;
- IV. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.
- V. A conocer en cualquier momento el estado de tramite y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo;
- 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 tramites Municipales.

Artículo 324.- Los propietarios, urbanizadores o constructores tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En las solicitudes y peticiones que sometan a la autoridad deberán presentar la documentación completa y veraz, según los términos establecidos en el presente Código;
- II. Atender los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias o reparación, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización de acciones u obras urbanas;
- III. Contratar a profesionistas y directores responsables legalmente establecidos;
- IV. Cumplir los trámites en los plazos establecidos, asumiendo por declinado en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario;
- V. Tener en la obra, copia de las autorizaciones correspondientes;
- VI. Notificar a la dependencia técnica la fecha de inicio y terminación de obras en el caso que el director responsable de obra no lo hiciere, y
- VII. Permitir y facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Artículo 325.- Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo serán aplicables a:

- I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses

de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Reglamento;

- II. Las visitas de verificación;
- III. Las visitas de inspección;
- IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;
- V. La determinación de infracciones;
- VI. La imposición de sanciones administrativas, y
- VII. Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

Artículo 326.- Los adquirientes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por este Código.

Artículo 327.- Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es el acuerdo que se indica en el artículo 260.

CAPITULO TERCERO DE LOS RECURSOS

Artículo 328.- 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 recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 329.- Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Reglamento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias del Código Urbano, Este Reglamento, decretos en materia de desarrollo urbano y regularización y los programas y planes de desarrollo urbano;
- IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 330.- El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Artículo 331.- La negativa ficta en los casos previstos en el presente Reglamento, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 332.- El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

Artículo 333.- La Procuraduría de Desarrollo Urbano podrá fungir como instancia de mediación o arbitraje en los casos de conflictos o controversias en la aplicación o interpretación del Código Urbano

y este Reglamento, a solicitud de las partes interesadas.

CAPITULO SEGUNDO

DERECHOS CIUDADANOS Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 334.- La Dirección Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, deberá:

- I. Poner a disposición de la ciudadanía todas las disposiciones jurídicas actualizadas y vigentes que regulan el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en el municipio;
- II.- Poner a disposición de la ciudadanía todos los planes o programas de desarrollo urbano que afecten al territorio municipal y mantenerlos disponibles para información y consulta del público en los medios informáticos o electrónicos, especialmente Internet, así como en las oficinas técnicas de la Dependencia Municipal y en las delegaciones.
- III. Poner a disposición de la ciudadanía, con las salvaguardas en materia de derecho a la información que procedan, todos los proyectos de acciones, obras o servicios que se proyecte realizar o que se estén ejecutando en el municipio;
- III. Propiciar y cumplir con las normas y mecanismos de consulta y participación ciudadana que establece el Código Urbano y este Reglamento en los procesos de formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los planes y programas de desarrollo urbano aplicables a su territorio; y
- IV. Asesorar gratuitamente a quien lo solicite con relación a los derechos que le asisten con relación al desarrollo urbano, así como a respetar y fomentar la organización ciudadana para la mejor atención de sus necesidades o en su caso canalizarlos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano si fuere el caso.

Las funciones y servicios al público a que alude este artículo, cuando se trate de consultas directas en las oficinas municipales no causarán cobro o cargo alguno al solicitante; en caso de requerir copias o certificaciones de documentos se estará a lo dispuesto en la Ley de Ingresos Municipal vigente.

Artículo 335.- La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los programas y planes de desarrollo urbano, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación ciudadana, social, vecinal y de consulta que señala el presente ordenamiento.

Artículo 336.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es el organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta del Gobierno Municipal, para impulsar la planeación del territorio municipal, el desarrollo urbano en su territorio, y se considera como organismo auxiliar del Municipio en la gestión del desarrollo urbano municipal, para validar las acciones en materia de planeación, ordenamiento y desarrollo urbano por parte de la ciudadanía.

Artículo 337.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano estará integrado por representantes de los sectores público, privado y social del Municipio de la siguiente Manera:

- I. El presidente Municipal; quien presidirá sus reuniones.
- II. El Director o encargado de la dependencia municipal encargada de emitir dictámenes y licencias en materia de urbanización; quien será su secretario técnico.
- III. El Presidente de la Comisión Edilicia en materia de planeación socioeconómica y urbanización.
- IV. Un representante por cada uno de los colegios de profesionistas que tengan interés en la materia y con sede en el municipio.
- V. Un representante por cada 5 asociaciones vecinales, electo, en los términos que lo establezca la dependencia municipal de participación ciudadana.
- VI. Un representante por cada uno de los centros universitarios y que impartan materias de interés afín al desarrollo urbano con sede en el municipio.

- VII. Un representante del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.
- VIII. Un representante de los organismos empresariales que tengan interés en el municipio.
- IX. Un representante por las asociaciones civiles especializadas en materia de monumentos y sitios históricos.
- X. Un representante por las representaciones obreras o campesinas con sede en el municipio.
- XI. Los Delegados o Agentes Municipales

Artículo 338.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano será renovado cada tres años a partir de la toma de protesta de sus miembros, salvo el caso de los servidores públicos quienes se renovarán al inicio de período de la administración municipal. En todos los casos los cargos de consejeros serán honoríficos.

Artículo 339.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;
- II. Opinar sobre los proyectos de programas, planes de desarrollo urbano y en los foros de opinión y en los procesos de consulta convocados por el Ayuntamiento y posteriormente validar en su caso las estrategias de planeación, los programas y planes de desarrollo urbano del territorio municipal, asentamientos humanos y centros de población del municipio;
- III. Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para la modificación de la normatividad en materia de desarrollo urbano y de los manuales de construcción municipales, por medio de su órgano técnico;
- IV. Promover acciones urbanísticas, de acuerdo con las normas contenidas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- V. Opinar sobre el presupuesto anual de egresos y el gasto de inversión en acciones, obras y servicios urbanos;
- VI. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el ayuntamiento y el Ejecutivo Estatal;
- VII. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana en el municipio;
- VIII. Opinar sobre los planes y programas de vialidad y transporte público;
- IX. Elaborar el proyecto de su reglamento interno y presentarlo a consideración del Ayuntamiento para su aprobación y publicación en su caso;
- X. Conferir a sus miembros, comisiones especiales en la esfera de sus atribuciones;
- XI. Invitar en forma permanente a organismos de investigación o de participación o promoción urbana que consideren permanente, con derecho a voz pero sin derecho a voto; y
- XII. Las demás funciones que se le atribuyan el Código Urbano o el presente Reglamento.
- XIII. Constituir el Órgano técnico del Consejo integrado por los colegios de profesionistas de Arquitectos e Ingenieros Civiles legalmente establecidos y con registro en el municipio de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento;

Artículo 340.- La participación social en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, comprenderá, su formulación, consulta, opinión y vigilancia en los procesos de:

- I. Formulación, evaluación y vigilancia de los planes y programas de desarrollo urbano municipales;
- II. Ejecución de acciones urbanísticas para el mejoramiento y conservación de colonias y de las comunidades, así como para la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- III. Prevención, control y atención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos;

- IV. Protección del patrimonio cultural y natural e imagen Urbana de los asentamientos humanos; y
IX. La protección del ambiente en los centros de población.

Artículo 341.- El Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a través del Secretario Técnico convocará a las dependencias, organismos y asociaciones para que designen sus representantes ante el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, señalando la fecha de instalación.

En el caso de la existencia de más de una organización, tendrá participación la mayoritaria, quedará a cargo del Presidente Municipal el invitar a todas las interesadas, para el caso de los colegios de profesionistas de Ingenieros Civiles y/o Arquitectos estos tendrán un lugar asegurado siempre y cuando cuenten con registro vigente ante el ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento; quedará igualmente a su cargo el girar las invitaciones de participación correspondientes. El uso de tales facultades deberá informarse puntualmente al Ayuntamiento.

Artículo 342.- Las decisiones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría simple, para lo cual cada miembro tendrá derecho a voz y voto.

Artículo 343.- La mesa directiva del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, además del presidente y el secretario técnico, contará con un secretario de actas, un tesorero y los vocales que determine su reglamento. El propio reglamento dispondrá lo relativo a la frecuencia de sus reuniones, procedimiento para ratificar o relevar a los representantes, integración de sus comisiones y las normas que regulen su funcionamiento.

La mesa directiva del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, además del presidente y el secretario General, contará con un secretario de actas, un secretario operativo, un tesorero, un órgano técnico y los vocales que determine su reglamento. El propio reglamento dispondrá lo relativo a la frecuencia de sus reuniones, procedimiento para ratificar o relevar a los representantes, integración de sus comisiones y las normas que regulen su funcionamiento.

Artículo 344.- El Municipio fomentará la creación y funcionamiento de las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal en los términos que dispone este ordenamiento. Por Ello cuando se proyecten planes, programas o acciones urbanas que afecten a una o varias zonas o colonias, se convocará para que participen en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano a los representantes de las asociaciones de vecinos y las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado que estén involucradas estableciendo el carácter de su participación en los términos que el reglamento de este organismo lo defina.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente reglamento entrará en vigor a los 5 días de su publicación en el La Gaceta Municipal.

SEGUNDO. - Se deroga el Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Ayotlán, Jalisco. todas las disposiciones municipales que se opongan al presente reglamento).

TERCERO. - Los planes y programas vigentes en el municipio, mantendrán la normatividad en ellos expresada en tanto no se modifiquen en los términos de las disposiciones normativas de este Reglamento mediante un nuevo proceso.

CUARTO. - Los proyectos de urbanización, los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que, a la fecha de entrar en vigor este Reglamento, se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes y reglamentos vigentes al momento de iniciar su procedimiento de autorización o ejecución.

QUINTO. - En tanto no se constituya el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano **podrá** convocar y organizar y difundir tanto los foros de opinión como la consulta pública establecidos en el artículo 9 del y demás correlativos del presente Reglamento.

SEXTO.- Los Peritos o Directores Responsables que hayan tenido un registro vigente por más de tres años anteriores a la entrada en vigor del Código Urbano para el Estado de Jalisco, tendrán el reconocimiento de Directores Responsables de Obras o de Proyectos en la especialidad en la que se venían desempeñando como peritos de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano, El Reglamento Estatal de Zonificación o el Reglamento de Construcción de Ayotlán, Jalisco, por lo que la Dependencia Municipal deberá otorgarles el registro correspondiente.

SEPTIMO.- Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o programa municipal de Desarrollo Urbano que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de edificación, subdivisiones o acciones urbanísticas o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, Los dictámenes de Trazo, usos y destinos específicos deberán ser aprobados por el pleno del ayuntamiento con el dictamen de la comisión de Urbanización Municipal con los datos técnicos proporcionados por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal para que en función de ese dictamen sean revisados los proyectos y autorizadas las licencias respectivos.

OCTAVO. - Para los efectos del artículo 300 de este Reglamento, dentro del término de dos meses a partir de la entrada en vigor de este ordenamiento, el Secretario del Ayuntamiento establecerá la convocatoria para la integración de la Comisión Municipal de Directores Responsables, donde en sesión solemne se tomará protesta y se acordará formular su reglamento interno.

NOVENO. - Para los efectos del artículo 335 de este Ordenamiento, dentro del término de un mes a partir de su entrada en vigor, el Secretario del Ayuntamiento establecerá la convocatoria para la integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, donde en sesión solemne se tomará protesta y se acordará formular su reglamento interno.

DECIMO. - Se faculta a los ciudadanos, presidente municipal y secretario general, a suscribir la documentación inherente al cumplimiento del presente acuerdo.

EN MERITO DE LO ANTERIOR, MANDO SE IMPRMA, PUBLIQUE, DIVULGUE Y SE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

EMITIDO EN EL PALACIO MUNICIPAL. SEDE DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTIUCIONAL DE AYOTLAN, JALISCO.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE AYOTLAN, JALISCO.

C. PROF. J. JESUS RODRIGUEZ ROJAS.

EL SECRETARIO GENERAL

C.LIC. JUAN CARLOS RODRIGUEZ GARCIA.