

EL C. LIC y C.P CESAR GARZA VILLARREAL PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD GUADALUPE, NUEVO LEON, EN LOS TERMINOS DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 27, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON EN VIGOR, HACE SABER A SUS HABITANTES, QUE EN LA SEXAGESIMA SEPTIMA SESION ORDINARIA DE FECHA 13 TRECE DE AGOSTO DEL 2015- DOS MIL QUINCE, EL R. AYUNTAMIENTO APROBO LO SIGUIENTE:

El R. Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León, con fundamento en los Artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118 y 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en los artículos 26 fracción VII, artículos del 160 al 167 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, aprueba y autoriza las reformas del texto del primer párrafo del artículo 37, adición de un segundo párrafo al artículo 67, modificación del texto del ultimo párrafo al artículo 69, modificación del texto del primer párrafo del artículo 80, adición de un segundo párrafo al artículo 86 del REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, todo ello al tenor siguiente:

## **REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.** Es de orden público e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales reglamentarias aplicables en materia de construcción de edificaciones.

### **CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 2.** El R. Ayuntamiento. Es el Republicano cuerpo colegiado deliberante y autónomo integrado por el C. Presidente (a) Municipal, Regidores y Síndicos.

**ARTÍCULO 3.** Inmueble: Se entiende como el terreno y las construcciones que en él se encuentran.

**ARTÍCULO 4.** Ley: para efectos del presente Reglamento se entenderá así a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 5.** Materiales incombustibles e inflamables: son aquellos como adobe, tabique, ladrillo, block de concreto, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales y todos los que reaccionen al fuego.

**ARTÍCULO 6.** Normas técnicas complementarias: son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos aplicables a las construcciones tales como: Norma Oficial Mexicana, ASTM, IMCYC, FOVI, así como los manuales de obras civiles de la Comisión Federal de Electricidad.

**ARTÍCULO 7.** Plan: al Plan vigente de Desarrollo Urbano de Guadalupe Nuevo León.

**ARTÍCULO 8.** Infractor: es el que comete alguna infracción o incurra en una falta al ejecutar una obra.

**ARTÍCULO 9.** Reincidente: es el infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

**ARTÍCULO 10.** Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

**ARTÍCULO 11.** Vía pública: es todo espacio de utilización común, que por disposiciones de la ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya efecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO ATRIBUCIONES**

**ARTÍCULO 12.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

- 1.- El R. Ayuntamiento
- 2.- El C. Presidente(a) Municipal
- 3.- El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- 4.- Al personal que habilite o designe la autoridad Municipal para integrar una Comisión.

Corresponden al R. Ayuntamiento, y al C. Presidente(a) Municipal de Guadalupe Nuevo León, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Las atribuciones que le confieren la Legislación en materia de Desarrollo Urbano vigente del Estado de Nuevo León, La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio; las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la administración pública Municipal tales como:

- I. Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad.
- II. Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con la Comisión Estatal de Monumentos las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural.
- III. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
- IV. Realizar a través del proyecto a que se refiere este Reglamento, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos de construcciones y determinar las densidades en los centros de concentración masiva;
- V. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo;
- VI. Aprobar con base en la legislación vigente la admisión de solicitudes, para la autorización de licencias de construcción.
- VII. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;
- VIII. Practicar inspecciones para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción que se ajuste a las características previamente registradas, especialmente al diseño arquitectónico;
- IX. Ordenar las medidas de seguridad que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas, insalubres o que causen molestias;
- X. Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras que se hubieran ordenado realizar y que estos en rebeldía se hubieren negado a efectuar;
- XI. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la evacuación en los casos previstos en este Reglamento;
- XII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos en este Reglamento;
- XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a las disposiciones de este Reglamento;

- XIV. Utilizar la fuerza pública cuando se infrinja la Ley o por medidas de seguridad para hacer cumplir su determinaciones; y
- XV. Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 13.** Para efectos de este Reglamento las edificaciones tendrán el uso, coeficiente de uso y ocupación de suelo establecido en el Plan y su Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo vigente; mismo que determinan los máximos y mínimos en niveles de construcción y se establecen según la densidad permitida por zonas.

## **TITULO SEGUNDO VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

### **CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 14.** Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que con un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, se considerarán solo por este hecho, como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

### **CAPITULO SEGUNDO USO DE LA VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 15.** Se requiere autorización expresa de la Secretaría, para realizar en la vía pública, ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento menciona.

La Secretaría al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio en base del programa de obra que presente el interesado.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o al pago de su importe, cuando la Secretaría las realice. En ambos casos la Secretaría solicitará una garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

**ARTÍCULO 16.** No se autorizarán a los particulares el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros desechos; y
- V. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

**ARTÍCULO 17.** Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

**ARTÍCULO 18.** Toda persona que ocupe con obras, instalaciones, materiales o cualquier tipo de bien en la vía pública, estará obligada a retíralos por su exclusiva cuenta, cuando la autoridad lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos o concesiones se indicará el plazo para retirar las obras, instalaciones, materiales o cualquier otro tipo de bien a que se hace referencia. En caso contrario, la autoridad efectuará el retiro a costa del permisionario o concesionario.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia de este capítulo.

**ARTÍCULO 19.** En casos de fuerza mayor las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días hábiles, a partir de aquél en que se inicien las obras mencionadas en el convenio establecido.

Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar dichas obras, el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

**ARTÍCULO 20.** La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 21.** El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas.

### **CAPITULO TERCERO PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES**

**ARTÍCULO 22.** Las construcciones de cualquier tipo que sean de uso público, deberán observar las siguientes condicionantes, para facilitar el traslado de las personas con capacidades diferentes: Al presentarse diferencias entre el nivel de piso terminado y el nivel de banqueteta; deberá de contar con una pendiente antiderrapante.

Las rampas para personas con capacidades diferentes serán para su uso exclusivo, y en ningún caso podrán ser utilizadas para la carga y descarga de mercancía.

En edificios públicos y privados nuevos, con más de 3 niveles, deberán contar con un elevador para el uso de personas con capacidades diferentes,

En las áreas de teléfonos públicos, deberá de asignarse cuando menos uno de cada cinco teléfonos para el uso de personas con capacidades diferentes; con una altura no mayor de 1.20 metros lineales; además de requerir de teclados numéricos con relieve.

Los sanitarios públicos para personas con capacidades diferentes se instalarán de preferencia en un área próxima al acceso o al vestíbulo principal,

En áreas de trabajo, deberá contemplarse que el ancho de los pasillos y la distancia entre muebles permitan el acceso de las personas con silla de ruedas.

En aquellos casos donde el inmueble no cuente con los lineamientos establecidos, se debe contar con un programa de adecuación progresiva en sus instalaciones.

### **TITULO TERCERO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES**

#### **CAPITULO PRIMERO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

**ARTÍCULO 23.** Toda obra regulada en este Reglamento, salvo los casos de excepción que establecen, requerirá de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables que se requieran.

**ARTÍCULO 24.** Director Responsable de Obra es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de la obra acredita que la misma cumple con las disposiciones de este Reglamento, las normas técnicas complementarias, y criterios de ingeniería, diseño y construcción que aconseja la técnica para el caso correspondiente.

**ARTÍCULO 25.** Para obtener la aprobación como Director Responsable de Obra deberá presentar ante las autoridades correspondientes su cédula profesional de arquitecto o ingeniero civil con una experiencia mínima de tres años, con ello asume la responsabilidad y obligaciones.

**ARTÍCULO 26.** Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Vigilar que la obra cumpla con lo establecido en el proyecto y los ordenamientos aplicables y demás disposiciones a que se refiere el presente Reglamento; y
- II. Responder de cualquier violación a este Reglamento y demás disposiciones aplicables. En caso de no ser atendidas por el propietario de la obra las instrucciones del Director Responsable de obra, en relación al cumplimiento del reglamento, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad que expidió la licencia para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos.
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución.

**ARTICULO 27.** En construcciones, ampliaciones y regularizaciones mayores a 60m2 se requiere firma del Director responsable de la Obra, en el entendido que las construcciones menores a 60m2, será el dueño del predio el responsable de las obras. El Director Responsable de la Obra, será Responsable Solidario en los términos de la Legislación vigente.

## **CAPITULO SEGUNDO CORRESPONSABLES**

**ARTÍCULO 28.** Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos en los que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los mismos requisitos que el Director Responsable de Obra para su aprobación ante la dependencia correspondiente municipal.

**ARTÍCULO 29.** El Director Responsable de Obra podrá tener los Corresponsables siguientes:

- I. De instalaciones;
- II. De seguridad estructural
- III. Diseño urbano y arquitectónico.
- IV. De supervisión.

- V. El Director Responsable de Obra también podrá fungir como uno o varios Corresponsables.

**ARTÍCULO 30.** Se exigirá carta responsiva de los Corresponsables para obtener la licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Del Corresponsable de seguridad estructural para las obras señaladas en el artículo 172 de este reglamento;
- II. Del Corresponsable de diseño Urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:

Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;

Las edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del Estado, o de los Municipios;

Las edificaciones con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos.

- III. Del Corresponsable en instalaciones para los siguientes casos:

Infraestructura para fraccionamientos incluido drenaje pluvial y estudio de la cuenca, con su interacción pluvial al resto de la infraestructura.  
Para las obras señaladas en el artículo 172 de este Reglamento;

En las edificaciones con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.

El resto de las edificaciones que tengan más de 1,000 m<sup>2</sup>, de construcción más de 10 metros de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 100 concurrentes.

- IV. Del Corresponsable de supervisión en todos los casos de las fracciones II y III de este mismo artículo.

**ARTÍCULO 31.** Los Corresponsables otorgarán su carta responsiva cuando firmen con tal carácter, el proyecto, el diseño, planos, licencia, memoria y demás documentación de la obra.

**ARTÍCULO 32.** Son obligaciones de los Corresponsables:

- I. Del corresponsable de seguridad estructural:

Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de obras clasificadas como tipos A y B previstas en el artículo 172.

Comprobar que en el proyecto de cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad estructural necesarias establecidas en este Reglamento.

Comprobar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad establecidas en el presente Reglamento.

Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.

Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

## II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 30 de este Reglamento.

Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan realizado los estudios y cumplido las disposiciones establecidas por este Reglamento y a la preservación del patrimonio.

Comprobar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

1.- Los planes de Desarrollo Urbano respectivos y vigentes, las declaratorias de usos, destinos y reservas contempladas en la legislación aplicable.

2.- Las condiciones que se exijan en la licencia de Uso del Suelo y Construcción.

3.- Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencia e integración al contexto e imagen urbana contenido en el presente Reglamento.

4.- La legislación aplicable en materia de condominios o fraccionamientos en el Estado de Nuevo León.

5.- Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio arquitectónico, cultural y/o artístico.

6.- Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los

procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

7.- Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.

8.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.

### III. Del Corresponsable en instalaciones:

Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 30 de este Reglamento;

Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;

Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarla a la autoridad que pidió la licencia de construcción, para que se proceda la suspensión de los trabajos, enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia.

Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

### IV. Del Corresponsable de Supervisión:

Comprobar que la construcción, durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto aprobado y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad en el proceso de obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándolo y firmándolo en la bitácora, con expresión de día y hora. En caso de no ser atendida la notificación deberá comunicarlo a la autoridad que expidió la licencia de construcción para que proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia;

**ARTÍCULO 33.** Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables y de los Corresponsables,

terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso de edificación de la construcción; a partir de la fecha en que, en su caso, se conceda el registro previsto por este reglamento, cuando se trate de obras de regularización; o a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser el Director Responsable de la Obra correspondiente.

**ARTÍCULO 34.** El R. Ayuntamiento, en su dependencia correspondiente podrá efectuar la suspensión del Director Responsable o Corresponsable, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya proporcionando datos falsos o cuando presente documentos falsificados o dolosamente información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;
- II. Cuando a su juicio, no hubiere cumplido con sus obligaciones en los casos que haya dado responsiva; y,
- III. Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

La suspensión oyendo previamente al afectado, se decretará por un mínimo de tres meses y un máximo de seis meses. En casos graves podrá ser cancelado el registro previa audiencia del interesado, sin perjuicio de que el Director Responsable de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

## **TITULO CUARTO LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

### **CAPITULO ÚNICO LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

**ARTÍCULO 35.** Toda edificación ubicada dentro de los límites del Municipio de Guadalupe, deberá sujetarse en cuanto a su altura, a lo dispuesto en los cuadros “Estrategia de densificación habitacional por zonas” y “Densidad departamental por corredores y zonas” del Plan y en el capítulo de la zonificación de este reglamento.

**ARTÍCULO 36.** Previa a la solicitud del propietario o poseedor, para la expedición de la licencia de construcción, aquél deberá obtener de la Autoridad correspondiente, las autorizaciones de Uso de Suelo en los términos del Plan, así como las relativas a la división o subdivisión de predios cuando la construcción lo implique.

**ARTÍCULO 37.** Para la obtención de la licencia de construcción, el interesado deberá entregar el expediente debidamente integrado y efectuar el pago de los derechos **y de los vistos buenos o dictámenes preventivos correspondientes.**

La gestión de la Licencia de Uso de Suelo y el Permiso de Construcción pueden ser realizados por una persona distinta al propietario, debiendo presentar carta poder simple además de la documentación requerida por la dependencia o carta poder notariada según sea el caso.

La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor. El Municipio recibirá y revisará que se entregue el formato de registro correspondiente, los documentos a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento y al pago de los derechos correspondientes. El plazo máximo para extender la licencia de construcción será de 30 días hábiles contando a partir del momento de la presentación de la solicitud, lo anterior siempre y cuando se reúnan todos los requisitos inherentes para tal efecto.

Para el caso de construcción en fraccionamientos, el permiso deberá ser solicitado por el desarrollador o constructor, cumpliendo al efecto todos los requisitos que este Reglamento establece. Para este caso tanto el desarrollador, constructor, Director Responsable de Obra o cualquier persona que intervenga, responderán en forma solidaria o en forma individual al Municipio con las obligaciones inherentes, por la exactitud del proyecto y en consecuencia, la ejecución del mismo en la forma y términos que señala la Ley Vigente en la materia.

Los registros de proyecto y la ejecución de las obras, deberán tener la responsiva de los Directores Responsables de Obra y de sus Corresponsables.

**ARTÍCULO 38.** La expedición de licencia de construcción no requerirá de responsiva de Director Responsable de obra, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea, y entre pisos, hasta 60 metros de construcción cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros, ni se afecten miembros estructurales importantes;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros; y una longitud de hasta 60 metros lineales.
- III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación.
- V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 60 m<sup>2</sup> construidos, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, la construcción no debe tener claros mayores de cuatro metros.
- VI. En ampliaciones de viviendas, hasta 60 m<sup>2</sup> de construcción.
- VII. En fraccionamientos de urbanización progresiva o autoconstrucción, con pie de casa hasta 32.00 m<sup>2</sup> de construcción.

Es responsabilidad del dueño del predio revisar y vigilar la correcta construcción de lo que se pretenda realizar.

**ARTÍCULO 39.** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 40.** La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario, poseedor o el apoderado legal, en las condiciones previstas en el artículo 37, la que en su caso deberá contener las responsivas correspondientes y ser presentada en las formas que expida el Municipio y acompañado de los siguientes documentos:

- I. Cuando se trate de obra nueva;
  - a) Presentar la solicitud correspondiente;
  - b) Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión del terreno, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
  - c) Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
  - d) Identificaciones de propietario y gestor.
  - e) Autorización de uso de suelo, alineamiento y número oficial vigente, cuando se requiera;
  - f) Cinco planos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar en los que se deberá incluir, como mínimo: levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de las distintas áreas y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachadas, plantas y cortes de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias de tuberías y alimentaciones, así como fotografías del predio, cuando así se requiera.

Estos documentos deberán de estar firmados por el propietario, poseedor o desarrollador, el director responsable de la Obra y los Corresponsables según sea el caso;

Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Deberán especificarse en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados, y las calidades de los materiales. Deberán indicarse los procedimientos de construcción recomendados, cuando estos difieran de los

tradicionales deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujo acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales, cuando así se requiera.

Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describieron, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis estructural y exigir la presentación de los cálculos completos, cuando así se requiera.

- II. Cuando se trate de ampliación, modificación y de cambio de uso:
  - a).- Presentar la solicitud correspondiente;
  - b).- Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión del terreno, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
  - c).- Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
  - d).- Identificaciones de propietario y gestor.
  - e).- Cinco planos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo firmados por el director responsable de obra y el corresponsable que compete;
  - f).- Autorización de uso o cambio de uso y ocupación anterior o licencia y planos registrados anteriormente; y
- III. Cuando se trate de reparación:  
Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo, firmados por el Director Responsable de obra y el Corresponsable que compete;
- IV. Cuando se trate de demolición:  
Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmada por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Seguridad Estructural, en su caso y visto bueno de Protección Civil Municipal en su caso.

Para demoler inmuebles clasificados y catalogados por el Estado y/o Municipio como parte de su patrimonio cultural y arquitectónico, se requerirá autorización expresa del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En su caso los programas a que se refiere el artículo 206 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 41.** No se requerirá plano oficial ni firma de perito responsable de las siguientes obras:

- I. Las construcciones y ampliaciones hasta 60 M2, que reúnan las siguientes características: Que no tengan claros mayores de 4.00 Metros. y que se avise por escrito al Municipio del inicio y la terminación de la obra, anexando mini plano en caso de ampliar o disminuir el área existente, o croquis señalando las acciones a realizar, nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Banquetas.
- IV. Pinturas y revestimientos interiores;
- V. Reparación de Albañales;
- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VIII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- IX. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercio cuando su peso haya sido considerado en el diseño estructural;
- X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- XI. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Municipio dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;
- XII. Demolición hasta de 15 metros de la construcción, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; los del patrimonio cultural del Estado o Municipios, y los sujetos a planes o programas de conservación patrimonial.
- XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes
- XIV. Construcción, previo aviso por escrito al Municipio de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio.

XV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

**ARTÍCULO 42.** El Municipio no otorgará licencia de construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin la autorización de las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 43.** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren licencia de construcción específica:

Las excavaciones y cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelo o para obras de jardinería.

Los tapiales que invadan la acera, en una medida superior a cincuenta centímetros. La ocupación en tapiales en una medida menor quedará autorizada por la licencia de construcción.

Con la solicitud de licencia, se acompañará la responsiva profesional de un laboratorio en mecánica de suelos, registrada como corresponsable, con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicio a que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

**ARTÍCULO 44.** El municipio tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción, de acuerdo con las siguientes bases:

- I. Para construcción de obras la vigencia máxima será de 12 meses, la cual podrá ser prorrogada si terminado el plazo autorizado para la construcción de obra, ésta no hubiere concluido, se deberá obtener una prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada; la solicitud se acompañará de una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos cuando sea necesario. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener una nueva licencia para continuar la construcción.

**ARTÍCULO 45.** Toda licencia causará los derechos que fijen la Ley de Hacienda de los Municipios y las tarifas vigentes que corresponda.

**ARTÍCULO 46.** Los conjuntos habitacionales cubrirán las aportaciones y derechos que señalen las leyes respectivas.

La licencia de construcción y cuatro copias de los planos registrados, se entregarán al propietario, poseedor o inquilino, cuando éste cubra el monto de todos los derechos que generó su autorización, incluyendo las cuotas de reposición por las zonas arboladas que la obra pudiere afectar en los términos del Plan y de este Reglamento.

Si en un plazo de treinta días naturales contados a partir de aquel en que se expidió la licencia, no se presenta el recibo de pago de derechos respectivos, emitido por la Tesorería Municipal, la solicitud podrá ser cancelada previo aviso al contribuyente.

## **TITULO QUINTO**

### **CAPITULO ÚNICO DE LA PROPIEDAD**

**ARTÍCULO 47.** El propietario de un inmueble puede gozar y disponer de el con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

**ARTÍCULO 48.** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

**ARTÍCULO 49.** El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

**ARTÍCULO 50.** En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

**ARTÍCULO 51.** También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

**ARTÍCULO 52.** El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo máximo, de conformidad a lo estipulado por el Código Civil del Estado.

**ARTÍCULO 53.** Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

**ARTÍCULO 54.** No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las propiedades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia desde la línea de separación de las dos propiedades.

**ARTÍCULO 55.** El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino, y queda prohibido las bajantes pluviales de caída libre fuera de la propiedad.

## **TITULO SEXTO CONTROL DE CORTES DE SUELO Y ZONAS DE RIESGO**

### **CAPÍTULO PRIMERO OBRAS EN LADERA O MONTAÑA**

**ARTÍCULO 56.** Las disposiciones siguientes, tienen como propósito que los proyectos en laderas o montaña se construyan predominantemente en forma escalonada, respetando el desnivel de los predios, para evitar el riesgo que ocasionan los deslaves naturales:

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que provengan de los superiores así como los objetos que arrastren con ellos. El propietario del predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de indemnizar al propietario del predio inferior por los daños o perjuicios que le ocasione tal determinación.

Si el propietario del predio, decide hacer muros de contención, deberá hacer estos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo, presentando para su aprobación la memoria de cálculo correspondiente.

El propietario del predio superior tendrá derecho a construir un muro de contención de 3- tres metros de altura y el propietario del predio inferior tendrá el mismo derecho, La altura del muro de contención que delimite ambos predios en ningún caso deberá exceder los 6- seis metros de altura. El propietario de predio superior deberá respetar un remetimiento en relación al muro de contención igual a la altura del mismo.

Los muros de contención que colinden con vía pública no deberán exceder los 6-seis metros de altura.

En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del predio superior.

En caso de que el propietario del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

**ARTÍCULO 57.** Queda prohibido propiciar o acelerar, la remoción de la cubierta vegetal, desmonte y el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcciones autorizadas. Previo cumplimiento de la reposición forestal que corresponda.

**ARTÍCULO 58.** Los taludes que resulten de los cortes al construir calles o avenidas, deberán tener una altura menor de 3.60 metros en promedio y deberán justificarse por el estudio de mecánica de suelos.

**ARTÍCULO 59.** Las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción, deberán ser regeneradas por el fraccionador; urbanizador, constructor, etc., en la forma y términos del programa que establezca la Dirección de Ecología, previo estudio de impacto ambiental en el caso de requerirlo.

**ARTÍCULO 60.** Al construir cualquier vía pública en áreas cuyas pendientes del terreno natural, transversales; sean mayores a 30% (no se permitirá que el material removido sea derramado en los costados de la vía.

**ARTÍCULO 61.** Queda prohibido azolvar taludes y cañadas.

**ARTÍCULO 62.** Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso, se deberá habilitar un dique provisional de contención, que impida el arrastre de aguas debajo de cualquier material.

**ARTÍCULO 63.** Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separados, edificaciones aledañas o la integridad de cualquier persona.

**ARTÍCULO 64.** Queda prohibido construir vías públicas con pendientes longitudinales mayores al 18% según los lineamientos dictados por la dependencia de los Servicios de Agua Y Drenaje de Monterrey; cuando se construyan tramos con pendientes mayores a los 15% estos deberán cumplir con lo siguiente:

Un recubrimiento antiderrapante determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio.

No ser mayores de 40.00 metros de largo.

Tramos intercalados, entre los tramos con recubrimientos antiderrapantes, con pendientes menores al 15% de cuando menos 60.00 metros de largo.

**ARTÍCULO 65.** Queda prohibida la construcción de edificaciones en superficies cuyas pendientes naturales de terreno promedio, sea mayor de 45%. Se exceptúan los predios de fraccionamientos autorizados.

## **CAPÍTULO SEGUNDO OCUPACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**ARTÍCULO 66.** Los propietarios, poseedores o inquilinos, están obligados a manifestar por escrito, al Municipio, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, utilizando las formas de manifestación de terminación de obras y anotando el número y la fecha de la licencia respectiva.

**ARTÍCULO 67.** En las obras que requieren Autorización de Uso del Suelo o dictamen aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente, deberán acompañar a la

manifestación de terminación de obras, el visto bueno de seguridad y operación, por el cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación que señala este Reglamento y que las pruebas de carga, resultaran satisfactorias.

Así mismo deberán acompañar el visto bueno o dictamen en el que se haga constar que reúne las condiciones de seguridad establecidas por la dependencia municipal de Protección Civil y Bomberos.

**ARTÍCULOS 68.** Requieren el visto bueno de seguridad y operación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan.

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- II. Centros de reunión y salas de espectáculos.
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de giro comercial.
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines móviles y carpas. En estos casos la renovación se hará cada vez que cambie su ubicación.
- V. Transportes y equipos electromecánicos. En este caso, el visto bueno a que se refiere este artículo, sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones.

**ARTÍCULO 69.** Recibida la manifestación de terminación de obras, así como el visto bueno a que se refiere este Reglamento, en un plazo no mayor de quince días hábiles, el municipio ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y en el permiso sanitario a que se refiere la ley estatal de salud y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia.

Así mismo, para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, deberán verificarse los requisitos de seguridad para operación y que las pruebas a que se refieren las normas complementarias de este reglamento, resulten satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones.

- I. Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia y en el permiso sanitario mencionado, se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, en el responsable de operación y mantenimiento de la obras, a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.
- II. El Municipio permitirá diferencias en la obra ejecutada, siempre y cuando sean registradas al solicitar la constancia de terminación de obras, respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecte obras colindantes, las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad. Así mismo, que se respeten las restricciones indicadas en la constancia de

alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificado y lo demás que fije este Reglamento.

- III. La Licencia de Uso de Edificación de inmuebles, contendrá las siguientes determinaciones.

Para los inmuebles destinados a vivienda: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la Licencia de Construcción y los Usos Autorizados, así como la siguiente leyenda:

“El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia, deberá reportarse al Municipio”.

Para los inmuebles que no estén destinados a vivienda: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda.

Los derechos que se cause por la expedición, colocación, así como la reposición de la licencia **y vistos buenos o dictámenes de las diversas dependencias involucradas**, se determinarán de acuerdo con lo previsto por la Ley de Hacienda del Municipios, **o lo establecido en este reglamento conforme a la Ley citada.**

**ARTÍCULO 70.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique el Municipio y las Autoridades competentes.

Esta autorización se otorgará si la inspección de la edificación reúne todas las características de ubicación, de construcción y de operación para esa clase de establecimiento o instalaciones que exija este Reglamento.

**ARTÍCULO 71.** Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo 69 de este Reglamento y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajusta a la licencia o a las modificaciones del proyecto autorizado; o si no cumplió con las condiciones a que se refiere el mismo artículo, el Municipio ordenará al propietario efectuar las modificaciones y regularizaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción del propio Municipio, no se autorizará el Uso de Edificación de la Construcción.

**ARTÍCULO 72.** El Municipio estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, o por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de la licencia de construcción, el Municipio podrá conceder la regularización de las obras ejecutadas por el propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento.

- I. Presentar solicitud de regularización de obras.

- II. Acompañar a la solicitud, los documentos siguientes: planos arquitectónicos y estructurales de las obras ejecutadas y los demás documentos que este reglamento y otras disposiciones exijan.

**ARTÍCULO 73.** Cumplido los requisitos anteriores, el Municipio recibirá la documentación y procederá a su revisión, y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate. Si de ella resultare que cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización de obra, el Municipio autorizará su aprobación previo pago de los derechos y sanciones que establece la Ley de Hacienda de los Municipios y este Reglamento.

**ARTÍCULO 74.** Cualquier cambio de uso en edificaciones ya ejecutadas, requerirá de previa licencia de construcción y de autorización sanitaria por parte del Municipio en los casos señalados en este Reglamento y en la ley de salud para el estado, respectivamente. Se podrán autorizar los cambios de uso, si el programa de construcción lo permite, y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de carga adicionales necesarias, para cumplir con los requerimientos que establece el presente reglamento para el nuevo uso.

**ARTÍCULO 75.** Las edificaciones señaladas por la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León requerirán de la inspección, control y vigilancia de Protección Civil Municipal. Lo anterior, con el objetivo de evitar la ocurrencia de riesgos o desastres para los usuarios y las edificaciones contiguas.

**ARTÍCULO 76.** Para gasolineras, gaseras, en predio de cualquier medida y en cuanto a las industrias, bodegas, talleres, centros comerciales y giros similares en áreas mayores a 1,000.00 M2 se obliga a presentar un dictamen de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y su correspondiente Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 77.** Las gasolineras y gaseras requieren del dictamen de Protección Civil del Estado aunado al análisis de riesgo, impacto vial, impacto ambiental. Y sólo para gasolineras, se agregará un oficio y plano firmado por PEMEX.

**ARTÍCULO 78.** En caso de realizar el trámite para antenas se debe anexar una póliza de seguro de responsabilidad civil, estudio de no interferencia, la concesión y memoria de cálculo.

**ARTÍCULO 79.** Cuando el predio limite con arroyo o río, se debe presentar el visto bueno de la Comisión Nacional del Agua.

### **CAPITULO TERCERO DE LOS DICTÁMENES PREVENTIVOS**

**ARTÍCULO 80.** Si en la Matriz de usos y destinos del suelo y zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios se presente un uso condicionado, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio, sus órganos técnicos o las instancias correspondientes elaborarán los dictámenes donde se fijará el tipo de condicionante aplicable, las medidas preventivas, restrictivas

o compensatorias que resulten. Las condiciones serán de ocho tipos: vial, riesgo, ambiental, protección al entorno ambiental, impacto social, estabilidad estructural, protección civil e incendio.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por medio de las instancias correspondientes tendrá un plazo máximo de diez días hábiles para emitir respuesta a los dictámenes señalados en el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 81.** El dictamen vial se elabora por la Dirección de Vialidad del Municipio y su objeto es determinar las medidas de seguridad para acceso y salida de vehículos de un predio; así como su integración adecuada a la vialidad del sector.

**ARTÍCULO 82.** Para el dictamen de riesgo ambiental, la dependencia responsable de Ecología del Municipio fijará las medidas preventivas a la protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 83.** Corresponderá a la dependencia responsable de Planeación Urbana del Municipio la elaboración del dictamen que determine el impacto social, procurando evitar o disminuir las perturbaciones a la comunidad en áreas habitacionales, corredores de barrio y residencial; todo ello según la intensidad de uso, horarios de trabajo, afluencia de usuarios o personal, maniobra de suministro y distribución de mercancías, entre otras.

**ARTÍCULO 84.** Por su parte, la dependencia municipal competente para supervisar el Uso de Suelo deberá emitir el dictamen de consulta social con base en lo establecido en la Ley vigente en la materia. Será la dependencia de Permisos de Construcción y Uso de Suelo del municipio quien verificará la autenticidad de las firmas de las consultas a los vecinos.

**ARTÍCULO 85.** Para el dictamen de estabilidad estructural, la dependencia responsable de Permisos de Construcción y Usos de Suelo del municipio será la encargada de emitirlo, con base en los cálculos elaborados por un perito en estructuras y que deberá aportar el solicitante.

**ARTÍCULO 86.** Protección Civil del Municipio será quien emita los dictámenes correspondientes a la materia con el objeto de asegurar que los proyectos consideren las normas estatales y federales en la materia.

El Patronato de Bomberos de ciudad Guadalupe, Nuevo León A.C., será quien emita el visto bueno o dictamen correspondientes a la materia de prevención de incendio, previa pago de la cuota correspondiente.

## **TITULO SEPTIMO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

### **CAPITULO PRIMERO REQUERIMIENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 87.** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, accesibilidad para las personas con discapacidad, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes, deben cumplir con los requerimientos establecidos en este título, para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 88.** La superficie construida máxima permitida en los predios, será la que se determine, de acuerdo con las intensidades del Uso del Suelo y densidades máximas establecidas en el plan o en caso de no existir; lo que establece la Ley vigente.

## **CAPITULO SEGUNDO REMETIMIENTOS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES (ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO)**

**ARTÍCULO 89.** En las nuevas edificaciones de tiendas y almacenes, bodegas, de servicios o industriales no nocivos; se deberá respetar una zona de amortiguamiento en una franja de terreno con un ancho mínimo de 18-dieciocho metros lineales paralelos a las colindancias a predios con usos habitacionales. Dicha franja se dispondrá dentro de los límites del predio.

**ARTÍCULO 90.** La Secretaría establecerá los números oficiales para su área jurisdiccional, siendo los propietarios quienes lo soliciten, con la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 91.** Los frentes de las vías públicas serán los lugares donde se establezcan los números oficiales que deberán colocarse de manera visible en la entrada de cada predio.

**ARTÍCULO 92.** El Municipio tiene la facultad de realizar cambios en la numeración y notificará a los propietarios estableciendo el plazo para colocar el nuevo número. Y será el Ayuntamiento el responsable de notificar al Servicio Postal Mexicano, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, al Registro del Plan Director de Desarrollo Urbano y al Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 93.** La Secretaría establecerá en la Licencia de Construcción, en la Licencia de Uso de Suelo o de Uso de Edificación, el alineamiento de la vía pública existente o la prevista. El ancho de esa vía pública existente o prevista y el de los escurrimientos pluviales deberán ser respetadas por el propietario del inmueble, el responsable de las obras o por el titular de la licencia, según corresponda.

**ARTÍCULO 94.** Antes de iniciarse una construcción, deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso.

## CAPÍTULO TERCERO ESTACIONAMIENTO

**ARTÍCULO 95.** Los cajones vehiculares para estacionamiento deben ser de 2.5m. Por 5 m. en “batería” y en caso de ser en “cordón” las dimensiones son de 2.5m por 6 m.

**ARTICULO 96.** Los estacionamientos de las edificaciones deben contar con espacio para maniobras y circulaciones no menor a las especificaciones de la siguiente tabla.

DIMENSIONES PARA LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS

INCLINACIÓN DE DISEÑO EN GRADOS	CANTIDAD DE HILERAS		ANCHO DE CAJÓN	ANCHO MÍNIMO DE CAJÓN PARA CAPACIDADES DIFERENTES
	SENCILLA	DOBLE	MÍNIMO	
90°	12 m	18 m	2.5 m	3.5 m
75°	11 m	17 m	2.5 m	3.5 m
60°	10 m	16 m	2.5 m	3.5 m
45°	9 m	15 m	2.5 m	3.5 m
30°	9 m	14 m	2.5 m	3.5 m

Nota: En ningún caso deberá invadir la vía pública.

**ARTICULO 97.** Cuando existan edificaciones en conjunto, los radios de giro de las calles internas deberán permitir el paso de camiones de bomberos y ambulancias para la atención de emergencias.

**ARTICULO 98.** En conjuntos habitacionales o departamentos con dos cajones por unidad, o en casos especiales como hoteles con servicio de “valet-parking”, se autorizan estacionamientos donde se pueda mover un vehículo para desplazar otro.

**ARTICULO 99.** Es obligatorio destinar estacionamiento para vehículos de personas con capacidades diferentes en proporción de un cajón por cada 25 cajones, localizadas lo más cerca posible del establecimiento y en las cuales exista señalización visible. La superficie debe ser de 3.5m. por 6 m.

**ARTICULO 100.** En establecimientos con 24 cajones o menos, es obligatorio adecuar un cajón con las dimensiones para personas con capacidades diferentes.

**ARTÍCULO 101.** Los cajones para personas con capacidades diferentes contarán en el cálculo total de los requeridos de estacionamiento en las edificaciones.

**ARTICULO 102.** En el caso de los comercios, almacenes, talleres, lavado de autos y usos similares, el espacio para carga y descarga o de espera, se realizará dentro del lote sin obstruir el estacionamiento y las vías públicas, viales o peatonales.

**ARTICULO 103.** En establecimientos con giros de renta de autos, mensajerías, paqueterías, envíos de comida, vehículos con entrega a domicilio, central de taxis, terminal de vehículos de carga o pasajeros, será obligatorio contar con espacios exclusivos para sus vehículos de servicio.

**ARTICULO 104.** Para las gasolineras, unidades de carburación, bancos y comercios con servicio al carro, deberán respetar la Matriz de Usos y Destinos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

**ARTICULO 105.** En los corredores urbanos los predios deben resolver los estacionamientos dentro de la misma propiedad. No se permiten estacionamientos en batería que salgan directamente a la avenida y quedan excluidos los cajones de servicio y las áreas de circulación.

**ARTICULO 106.** Se autorizarán áreas de estacionamiento exterior cuando exista por lo menos un árbol por cada dos cajones.

**ARTICULO 107.** En las escuelas, clínicas y usos similares, es necesario prever, además de los estacionamientos requeridos, áreas adicionales para subir y bajar pasaje, así como espacios destinados a unidades de transporte.

**ARTICULO 108.** Los estacionamientos de categoría “exclusivo” sobre vía pública pueden contabilizarse en la solución de estacionamientos de los negocios. Los usos ubicados a una distancia menor de 100 metros de un edificio o un lote habilitado para estacionamiento pueden prescindir de cajones de estacionamiento en su predio.

**ARTICULO 109.** Los usos que se ubican a 100 metros o menos de un edificio o lote con estacionamiento pueden prescindir de cajones para su predio. Previo acuerdo de renta de estacionamiento. En el caso de la cancelación del contrato de renta quedará sin efecto el permiso otorgado.

**ARTICULO 110.** Están exentos de estacionamiento aquellos usos cuya distancia sea de 200 mts lineales. o menos de una estación de Metro o Transmetro.

**ARTICULO 111.** En usos mixtos, la demanda total de estacionamientos debe representar la suma de demandas señaladas para cada uno de ellos. Si la demanda no se presenta de manera simultánea, se podrá reducir hasta en un 20 por ciento la demanda total estimada, sin disminuir la demanda del uso principal. Si el cálculo presenta un número fraccionado se redondeará al número entero próximo menor.

**ARTÍCULO 112.** Todo estacionamiento público, deberá estar drenado adecuadamente y bardeado en su colindancias con los predios vecinos.

**ARTÍCULO 113.** Los estacionamientos públicos, tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y la salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

**ARTÍCULO 114.** Los estacionamientos públicos, tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 metros del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

**ARTÍCULO 115.** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

**ARTÍCULO 115 Bis.-** En los estacionamientos se deberá de contar con arborización nativa de la región (palo blanco, encino, ébano, nogal, anacua o anacahuita) de al menos 5 cm -cinco centímetros de grosor medidos a 1.00 m -un metro de altura, los cuales se colocaran 1 árbol por cada dos cajones de estacionamiento en hilera sencilla ó 1 árbol por cada 4 cajones de estacionamiento en hilera doble.

De no ser posible plantar árboles en el estacionamiento, por razones técnicas y naturales justificables, deberá de entregarlos al área responsable de Ecología dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para los programas de reforestación.

**ARTICULO 116.** Cuando en la autorización del uso del suelo y de la edificación se cumplió con el requerimiento de cajones por medio de un contrato de arrendamiento, en el caso de la cancelación del contrato queda sin efecto el permiso otorgado.

Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos, que de acuerdo a su tipología y a su ubicación, se establecen en la siguiente tabla.

ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)	
USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CAJONES	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO		
1. HABITACIONAL	1,1 VIVIENDA	1.1.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	1 VIVIENDA
		1.1.2	VIVIENDA BIFAMILIAR O DUPLEX	1	1 VIVIENDA
		1.1.3	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1	1 VIVIENDA
2. COMERCIO	2,1 PRODUCTOS BÁSICOS	2.1.1	ABARROTES SIN VTA. DE ALCOHOLES, CARNICERÍAS, FRUTERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y	1	30 M2 DE CONSTRUCC
		2.1.2	ROPA, CALZADO, TELAS, ACCESORIOS Y REGALOS ★	1	30 M2 DE CONSTRUCC
		2.1.3	APARATOS ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS, INST	1	30 M2 DE CONSTRUCC
	2,2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	2.2.3	ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.4	DULCERÍAS, FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.5	INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, COMPUTACIÓN Y TELECOMUNICACIO	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.6	JOYERÍA Y RELOJERÍA, ÓPTICAS ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.7	PAPELERÍA, REVISTARÍA, LIBRERÍA Y COPIAS ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.8	MERCERÍAS	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.9	TIENDAS DE NUTRICIÓN ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.10	FLORERÍA, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN Y PARA EL HOGAR, ARTESANÍAS Y	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.11	REFACCIONES AUTOMOTRICES ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.12	DISCOS, CINTAS Y VIDEOS	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.13	MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.14	VIVEROS ★	1	60 M2 DE TERRENO
		2.2.15	VINOS Y LICORES	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.16	TALABARTERÍA ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.17	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.18	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO		
		2.2.19	DEPOSITOS ★	1	30 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.20	REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS Y DOMÉSTICOS	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.21	FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.2.22	JUGUETERÍA Y BICICLETAS ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
	2,3 TIENDAS Y ALMACENES	2.3.1	CENTROS COMERCIALES ( GALERÍAS MONTERREY, PLAZA FIESTA )	1	25 M2 DE CONSTRUCC
		2.3.2	TIENDAS DE DEPARTAMENTOS (EJEMPLO: FAMSA)	1	25 M2 DE CONSTRUCC
		2.3.3	TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS (EJEM: SORIANA)	1	25 M2 DE CONSTRUCC
		2.3.4	DEPOSITOS CON VENTA DE ABARROTES (EJEMPLO: SUPER 7, OXXO)	1	30 M2 DE CONSTRUCC
		2.3.5	MERCADOS POPULAR Y TIANGUIS (EJEMPLO: MERCADO DE ABASTOS)	1	35 M2 DE CONSTRUCC
	2,4 COMBUSTIBLES	2.4.1	GASOLINERAS, GASERAS GAS LICUADO COMBUSTIBLE, UNIDAD DE CARBURACION	1	1 SURTIDOR
	2,5 MATERIALES	2.5.1	MATERIAL DE INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION ( MECASA )	1	200 M2 DE TERRENO
		2.5.2	ARTÍCULOS Y ACCESORIOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	1	100 M2 DE TERRENO
		2.5.3	FERRETERÍA, TLPALERÍA, PLOMERÍA Y VIDRIERÍA ★	1	35 M2 DE CONSTRUCC
		2.5.4	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES RECICLABLES. CHATARRA, VIDRIO, CARTÓN, ALUM	1	200 M2 DE TERRENO
2,6 VEHÍCULOS	2.6.1	AUTOMÓVILES, CAMIONES, MOTOCICLETAS Y LANCHAS	1	80 M2 DE CONSTRUCC	
	2.6.2	MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS O DE CONSTRUCCIÓN	1	80 M2 DE CONSTRUCC	
	2.6.3	CAMIONES, TRAILERES, TRANSPORTES DE CARGA Y ESPECIALES	1	80 M2 DE CONSTRUCC	
3. SERVICIOS	3,1 PERSONALES	3.1.1	BANOS, SANITARIOS PÚBLICOS, SAUNA Y CLÍNICA DE BELLEZA (SPA)	1	40 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.2	PELUQUERÍA, ESTÉTICA Y SALA DE BELLEZA ★	1	40 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.3	ESTUDIO FOTOGRÁFICO ★	1	40 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.4	LAVANDERÍA Y TINTORERÍA ★	1	40 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.5	ALQUILER DE ROPA (TUXEDO) ★	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.6	SASTRERÍA Y TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO ★	1	50 M2 DE CONSTRUCC

**ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO				ESTACIONAMIENTO	
				(CAJONES POR UBS)	
				CAJONES	CANTIDAD UNIDAD BASICA DE SERVICIO
FUNCION	GENERO	CLAVE	SUBGENERO		
3. SERVICIOS	3.1 PERSONALES	3.1.7.	AGENCIA DE VAJES ★	1	40 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.8	ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.9.	ALQUILER DE VEHICULOS Y PEQUEÑAS MUDANZAS	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.1.10	ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRUAS	1	50 M2 DE CONSTRUCC
	3.2 TALLERES	3.2.1	TALLER DE HERRERIA, CARPINTERIA, ALUMINERIA, Y TORNO ★	1	50 M2 DE CONSTRUCC
	3.3 REPARACION Y MANTENIMIENTO	3.3.1	APARATOS ELECTRODOMESTICOS Y DE OFICINA	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.3.2	LIMPIEZA DE ORIGINA, HOGARES E INDUSTRIA	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.3.3	MANTENIMIENTO DE JARDINES	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.3.4	REPARACION Y TAPICERIA DE MUEBLES	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.3.5	SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACION, IMPERMEABILIZACION)	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.4 SERVICIOS AUTOMOTRICES	3.4.1	LAVADO Y ENGRASADO	1
	3.4.2		ENDEREZADO Y PINTURA	1	60 M2 DE CONSTRUCC
	3.4.3		VULCANIZADORA	0	0 M2 DE CONSTRUCC
	3.4.4		TAPICERIA AUTOMOTRIZ	1	60 M2 DE CONSTRUCC
	3.4.5		ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, VENTA, INSTALACION Y CARGA DE ACU	1	60 M2 DE CONSTRUCC
	3.4.6		TALLER ELECTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ AFINACION, LUBRICACION Y VERIFICACION VBIK	1	60 M2 DE CONSTRUCC
	3.4.7		REPARACION Y MANTENIMIENTO DE TRAILERES, GRUAS Y VEHICULOS PESADOS	1	60 M2 DE CONSTRUCC
	3.5 BODEGAS	3.5.1	BODEGA DE PRODUCTOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCION	1	0 M2 DE CONSTRUCC
		3.5.2	BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO	1	0 M2 DE CONSTRUCC
	3.6 ALIMENTOS Y BEBIDAS	3.6.1	CAFÉ Y RESTAURANTES	1	1 MESA
		3.6.2	REFRESQUERIA, NEVERIA, FONDA, TAQUERIA, ANTOJITOS, COMIDA RAPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR	1	1 MESA
		3.6.3	BARES Y CANTINAS, CERVECERIAS	1	1 MESA
		3.6.4	RESTAURANT BAR	1	1 MESA
		3.6.5	BEBIDAS PARA LLEVAR (TROPICALES)		
	3.7 ENTRETENIMIENTO	3.7.1	AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE	1	20 BUTACAS
		3.7.2	CENTRO DE CONVENCIONES	1	20 BUTACAS
		3.7.3	FERIAS O CIRCOS TEMPORALES	1	30 BUTACAS
		3.7.4	AUTOCINEMA	1	1 AUTO
		3.7.5	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, ESTADIO, VELÓDROMO, GALGODROMO, HIPÓDROMO	1	20 BUTACAS
		3.7.6	AUTODROMO	1	5 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.7	EXPOSICIONES AGRICOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS	1	5 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.8	DISCOTECAS	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.9	CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO, CABARET	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.10	RENTA DE VIDEO	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.11	RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET Y LOCUTORIOS	1	30 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.12	VIDEOJUEGOS ★	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.7.13	PARQUE DE DIVERSIONES, CENTRO RECREATIVO	1	50 DE TERRENO
		3.7.14	SITIOS CON JUEGOS DE DESTREZA, HABILIDAD, SUERTE, ALEATORIOS, FUERZA Y/O INTELIGENCIA CON AFLESTAS		
	3.8 DEPORTES	3.8.1	GINNASIO	1	20 BUTACAS
		3.8.2	CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FISICO (ARTES MARCIALES, AERÓBICOS)	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.8.3	CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.8.4	BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO	1	20 M2 DE CONSTRUCC
		3.8.5	CAMPOS DE GOLF	1	20 M2 DE CONSTRUCC
	3.9 SOCIAL	3.9.1	CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO ( ALFA )	1	50 M2 DE CONSTRUCC
		3.9.2	CLUB SOCIAL, SALONES PARA EVENTOS SOCIALES	1	1 MESA
		3.9.3	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES	1	1 MESA
		3.9.4	QUINTA PARA EVENTOS SOCIALES	1	1 MESA
	3.10 ALOJAMIENTO	3.10.1	CASA DE ASISTENCIA, INTERNADO	1	4 CAMAS

ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)	
USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CAJONES	CANTIDAD UNIDAD BASICA DE SERVICIO
FUNCION	GENERO	CLAVE	SUBGENERO		
3. SERVICIOS	3.10 ALOJAMIENTO	3.10,2	HOTELES	1	4 CUARTO
		3.10,3	ESTACIONAMIENTO PARA CASA REMOLQUES	1	1 REMOLQUE
		3.10,4	MOTELES, HOTEL DE PASO		
		3.11,1	OFICINAS ★	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
	3.11 ADMINISTRACION PRIVADA	3.11,2	CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, CAJA DE AHORROS, SEGUROS, CASA DE EMPEÑO	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
		3.11,4	CONSULADOS Y EMBAJADAS	1	60 M2 DE CONSTRUCCION
		3.12,1	OFICINAS GUBERNAMENTALES, DE LOS TRES NIVELES, DESCENTRALIZADOS, SINDICATOS Y PAR	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
	3.12 ADMINISTRACION PUBLICA	3.12,2	ARCHIVOS PÚBLICOS, CENTROS DE INFORMACIÓN	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
		3.13,1	BOMBEROS	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
	3.13 SEGURIDAD	3.13,2	CENTRALES DE POLICIA, TRANSITO Y PROTECCION CIUDADANA	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
		3.13,3	CASETA DE POLICIA, PROTECCION CIUDADANA	0	0 M2 DE CONSTRUCCION
		3.13,4	BNCIERRO DE VEHICULOS	1	1 AUTO
		3.14,1	IGLESIAS, MEZQUITAS, SINAGOGAS, TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO ★	1	25 ASIENTOS
	3.14 SERVICIOS RELIGIOSOS	3.14,2	SEMINARIOS Y CONVENTOS	1	300 M2 DE TERRENO
		3.15,1	CREMATORIOS	1	60 M2 DE CONSTRUCCION
	3.15 SERVICIOS FUNERARIOS	3.15,2	AGENCIA DE INHUMACION (FUNERARIA)	4	1 SALA
		3.15,3	CEMENTERIOS	1	50 PCSAS
		3.16,1	AGENCIA DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS	1	50 M2 DE CONSTRUCCION
	3.16 COMUNICACIONES	3.16,2	CENTRAL DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS	1	50 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,3	ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACION	0	0 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,4	ESTACIONES DE TV. Y RADIO	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,5	MENSAJERIA Y PAQUETERIA	1	30 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,6	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	1	1 AUTO
		3.16,7	TERMINAL DE AUTOBUSES (FORANEOS, URBANOS Y TAXIS)	1	50 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,8	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA	1	60 M2 DE CONSTRUCCION
		3.16,9	ESTACION DE TREN METROPOLITANO		REQUIERE DICTAMEN TECNICO
		3.16,10	TERMINAL DE TREN METROPOLITANO		REQUIERE DICTAMEN TECNICO
		3.16,11	ESTUDIO DE GRABACION	1	40 M2 DE CONSTRUCCION
		3.17 SALUD	3.17,1	CLINICAS, CENTROS DE SALUD Y DISPENSARIOS, PUESTOS DE SOCORRO, CENTRO GERIATRICO	1
	3.17,2		CONSULTORIOS MEDICOS ★	1	1 CONSULTORIO
	3.17,3		HOSPITALES Y CENTROS MEDICOS	1	4 CAMAS
	3.17,4		LABORATORIO DE ANALISIS CLINICOS, MEDICOS, DENTALES Y RADIOGRAFIA	1	50 M2 DE CONSTRUCCION
	3.18 ASISTENCIA SOCIAL	3.18,1	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL Y FAMILIAR	1	50 M2 DE CONSTRUCCION
		3.18,2	GUARDERIAS Y CASAS DE CUNAS ★	1	10 CUNAS O CAMAS
		3.18,3	ORFANATORIOS	1	100 M2 DE CONSTRUCCION
		3.18,4	CASAS DE ANCIANOS Y ASILO DE ANCIANOS ★	1	4 CAMAS
	3.19 SALUD ANIMAL	3.19,1	CENTRO ANTIRRABICO, FERRERA MUNICIPAL	1	100 M2 DE CONSTRUCCION
3.19,2		CLINICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS	1	50 M2 DE CONSTRUCCION	
3.19,3		CONSULTORIOS DE VETERINARIOS, SALONES DE CORTE Y ESTETICA Y HOTEL DE MASCOTAS	1	50 M2 DE CONSTRUCCION	
3.20 EDUCACION	3.20,1	JARDIN DE NIÑOS ★	1	150 M2 DE CONSTRUCCION	
	3.20,2	PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA, INSTITUTOS TECNICOS Y ACADEMIAS	1	200 M2 DE CONSTRUCCION	
	3.20,3	NORMALES	1	150 M2 DE CONSTRUCCION	
	3.20,4	TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES	1	1 AULAS	
	3.20,5	ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPIDOS	1	150 M2 DE CONSTRUCCION	
	3.20,6	CENTROS DE ACTUALIZACION PROFESIONAL	1	9 AULAS	
	3.20,7	CAMPOS EXPERIMENTALES	0	0 M2 DE CONSTRUCCION	

ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)			
USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO	
FUNCION	GENERO	CLAVE	SUBGENERO				
3. SERVICIOS	3,20 EDUCACION	3,20.8	CENTROS DE INVESTIGACION Y LABORATORIOS, OBSERVATORIO METEOROLOGICO Y ASTRONOMIA	1	100	M2 DE CONSTRUCCION	
	3,21 CULTURA	3,21.1	SALAS DE EXPOSICIONES, MUSEOS, PINACOTECAS, CASAS DE CULTURA, BIBLIOTECAS, CENTROS DE CULTURA	1	30	M2 DE CONSTRUCCION	
		3,21.2	JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS, ACUARIOS	1	200	M2 DE TERRENO	
4. INDUSTRIA	4,1 ARTESANAL	4,1.1.	ELABORACION DE PASTELES, DULCES, MERMEJADAS, SALSAS Y SIMILARES	0	0	M2 DE CONSTRUCCION	
		4,1.2.	COSTURA Y BORDADO, ARTICULOS DE CERAMICA, JOYERIA Y ORFEBRERIA	0	0	M2 DE CONSTRUCCION	
		4,2,1	INOFENSIVA			SEGUN TABLA	
	4,2 MANUFACTURERA	4,2,2	MOLESTA			SEGUN TABLA	
		4,2,3	DANINA			SEGUN TABLA	
		4,2,4	PELIGROSA			SEGUN TABLA	
5. ESPACIOS ABIERTOS	5,1 AREAS VERDES	5,1,1	JARDINES, PLAZAS	0	0	M2 DE TERRENO	
		5,1,2	PARQUE DE DIVERSIONES, TERRESTRES Y ACUATICOS	1	20	M2 DE TERRENO	
		6,1,2	DE ENERGIA ELECTRICA	1	200	M2 DE TERRENO	
6. INFRAESTRUCTURA	6,1 PLANTAS Y ESTACIONES	6,1,3	DE PRESION DE GAS, BOMBEO DE AGUA	1	200	M2 DE TERRENO	
		6,1,5	DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	1	200	M2 DE TERRENO	
		6,1,6.	REFINERIAS	1	200	M2 DE TERRENO	
		6,2 DEPÓSITOS	6,2,1	TANQUES DE AGUA	0	0	M2 DE TERRENO
			6,2,2	TANQUES DE COMBUSTIBLES Y QUIMICOS, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION	1	200	M2 DE TERRENO
		6,3 DESECHOS	6,3,1	DEPOSITOS DE DESECHOS DOMESTICOS, RELLENOS SANITARIOS	1	200	M2 DE TERRENO
	6,3,2		ESTACIONES DE TRANSFERENCIA	1	200	M2 DE TERRENO	
	6,3,3		PLANTA DE PROCESAMIENTO DE BASURA	1	200	M2 DE TERRENO	
	6,3,4		INCINERACION DE BASURA	1	200	M2 DE TERRENO	

\* - USOS O DESTINOS SIN NECESIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN ZONAS H3 Y H4 ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE  
TABLA DE ESTACIONAMIENTO EN INDUSTRIA

SUPERFICIE DE TERRENO M2	CAJONES	M2 DE TERRENO
0-500	1	100
501- 5,000	1	250
5,001-0 MAS	1	400

Las cantidades de cajones para estacionamiento de vehículos, variarán de acuerdo a estudios correspondientes de cada zona, en lo referente a carencia actual de cajones de estacionamiento y estimación futura de demanda de los mismos.

Cualquier otra edificación no comprendida en el reglamento, se sujetarán al estudio y resolución de la autoridad municipal.

Para el caso de las áreas de locales comerciales se requerirá 1 cajón por cada 35 metros cuadrados de construcción.

Para efecto del cumplimiento de la norma de estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo, áreas destinadas a pasillos, volados y áreas de servicio.

## CAPITULO CUARTO REQUERIMIENTO DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO.

**ARTICULO 117.** Las edificaciones deberán presentar las dimensiones y características mínimas establecidas en las normas técnicas complementarias sin menoscabo de la calidad de vida de sus habitantes.

## CAPITULO QUINTO

## **REQUERIMIENTO DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 118.** Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable, suficiente para cubrir las demandas mínimas, de acuerdo a las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 119.** Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios, con el número mínimo, tipo de muebles y características que se establecen en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 120.** Las albercas públicas, contarán cuando menos, con los criterios de funcionamiento y seguridad establecidos en las normas técnicas complementarias de este reglamento.

**ARTÍCULO 121.** Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químicos-tóxicos y radiactivos, se ajustarán al presente Reglamento y a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

**ARTÍCULO 122.** Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuestos por las leyes y reglamentos aplicables.

**ARTÍCULO 123.** Los patios de iluminación y ventilación natural, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en las normas técnicas complementarias.

## **CAPITULO SEXTO REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS**

### **SECCIÓN PRIMERA CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN**

**ARTÍCULO 124.** Es obligatorio en las edificaciones de más de cuatro viviendas y más de un piso y en las de otros usos, contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

**ARTÍCULO 125.** En las edificaciones de riesgo mayor, mencionadas en este reglamento, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita “salida” o “salida de emergencia”, según el caso.

**ARTÍCULO 126.** Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con la altura y con anchura que se indica en las normas técnicas complementarias incluyendo lo establecido para la accesibilidad de las personas con discapacidad.

**ARTICULO 127.** Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones mínimas y condiciones de diseño de las normas complementarias.

**ARTÍCULO 128.** Las rampas de peatones discapacitados que se proyecten en cualquier edificación, deberán tener una pendiente máxima de 10% con pavimentos antiderrapantes barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 129.** La salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que comunican a la vía pública o áreas exteriores, adyacentes a los accesos de uso normal, las cuales se requieren en caso de que la edificación esté en riesgo según la clasificación de este Reglamento y en las normas técnicas complementarias.

- I. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de 9.00mts de altura cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior, en por lo menos uno de sus lados aun cuando los sobrepasen los rangos de ocupantes y superficies para edificaciones de riesgo menor contemplado en este reglamento.
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio, como cocinas y bodegas; y
- III. Las puertas de la salida de emergencia deberán contar con mecanismo que permitan abrirla desde adentro mediante una operación simple de empuje.

**ARTICULO 130.** Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, las escaleras eléctricas y bandas transportadoras, deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

- I. Las edificaciones que tengan más de tres niveles o una altura mayor de 10.00 mts del nivel de acceso a la edificación, exceptuando las edificaciones para habitaciones unifamiliares, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros.
- II. Las escaleras eléctricas para transporte de personas, deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

En el caso de los sistemas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, estos contarán con los elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.

**ARTÍCULO 131.** Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto o espectáculos deportivos, deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 132.** Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones que colinden con área habitacional y que produzcan una intensidad sonora mayor a la establecida en las normas oficiales, deberán estar aisladas acústicamente de manera que reduzcan la intensidad sonora.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor a la que las normas oficiales permiten, deberán reducir su intensidad por lo menos a 68 decibeles en cualquier dirección fuera de los linderos del predio del establecimiento.

**ARTÍCULO 133.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las peatonales regidas por las normas técnicas complementarias del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 134.** Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos, estarán separadas entre sí, y de las destinadas a los vehículos; deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras establecido en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 135.** En los estacionamientos de servicio privado, no se exigirán carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

## **SECCION SEGUNDA PREVISIONES CONTRA INCENDIO**

**ARTÍCULO 136.** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

Los equipos y sistemas contra incendios, deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual, deberán ser revisados y probados periódicamente.

El propietario deberá presentar el visto bueno de protección civil del Municipio en las edificaciones de riesgo mayor, a fin de conocer las instalaciones o equipo especiales que serán utilizados y disminuir el peligro.

**ARTÍCULO 137.** Para efectos de esta sección, las edificaciones se clasifican en:

- I. De riesgo menor, son las edificaciones de hasta 1,000 metros cuadrados de construcción y tres pisos de altura, que no manejen sustancias, materiales o productos peligrosos.
- II. De riesgo mayor, son las edificaciones de mas de 1,000 metros cuadrados de construcción y las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles, explosivos o sustancias peligrosas.

El análisis para determinar los casos de excepción de esta clasificación y los riesgos correspondientes, se establecerá en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 138.** Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos máximos de resistencia al fuego.

**ARTÍCULO 139.** Las edificaciones de riesgo menor, con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta tres niveles, deberán contar en cada piso con extintores adecuados contra incendios, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación, de tal manera que el acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a más de 30 metros.

**ARTÍCULO 140.** Las edificaciones de riesgo mayor, deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas;

- I. Redes hidrantes que cumplan con las normas técnicas complementarias.
- II. Se practicarán simulacros de incendios en los que participen los trabajadores y, en los casos que señalen las normas técnicas complementarias del Departamento Técnico del H. cuerpo de Bomberos y de Protección Civil Municipal.

**ARTÍCULO 141.** Las edificaciones de más de tres niveles deberán contar además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta sección, con sistemas de alarmas visuales y sonoras contra incendios, dependientes entre sí.

El control de estos sistemas, deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo de la edificación y su número al igual que el de los dispositivos de alarma será fijado por Protección Civil Municipal.

Los equipos de extinción de fuego, deberán someterse a las disposiciones técnicas oficiales expedidas por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 142.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá de ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales letreros o símbolos claramente visibles y de ser posible usando la simbología internacional.

**ARTÍCULO 143.** Los elevadores para público en las edificaciones contarán con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador con la leyenda escrita: “en caso de incendios utilice la escalera”

Las puertas de los cubos de escalera deberán contar con letreros en ambos lados con la leyenda escrita “esta puerta debe permanecer cerrada”

**ARTÍCULO 144.** Las chimeneas se proyectarán de tal manera que los humos y gases sean conducidos por un ducto directamente al exterior, en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas o limpiadas.

**ARTÍCULO 145.** La clasificación en edificaciones de riesgo mayor, deberán estar avalados por un corresponsable en instalaciones en el área de seguridad contra incendios, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

**ARTÍCULO 146.** Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la autoridad Municipal.

### **SECCION TERCERA DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN**

**ARTÍCULO 147.** Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas, mallas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 148.** Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras establecidas por la normatividad correspondiente a fin de garantizar la seguridad y operación correcta.

**ARTÍCULO 149.** Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles, deberán cumplir con lo que establezcan las normas técnicas complementarias, las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustibles, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

**ARTÍCULO 150.** Las edificaciones, deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que indique el Municipio

**ARTÍCULO 151.** Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, contarán con barandales y manguetes a una altura de 0.90 metros del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; o estarán protegidos con elementos que impidan el impacto del público contra ellos.

**ARTÍCULO 152.** Las albercas públicas presentarán al Municipio la responsiva de mantenimiento y funcionamiento del lugar así como el cumplimiento de las normas técnicas complementarias.

### **SECCION CUARTA REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

**ARTÍCULO 153.** Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación, del estado o de los Municipios, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Educación Pública del Estado y el Municipio.

**ARTÍCULO 154.** Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones, siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de soleamiento; que el reflejo de los rayos solares no provocarán en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

**ARTÍCULO 155.** Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más, que formen parte de los parámetros de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas, ubicadas en zonas urbanas habitacionales, deberán tener acabados de colores antireflejantes.

## **CAPITULO SÉPTIMO INSTALACIONES**

### **SECCION PRIMERA INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

**ARTICULO 156.** Este Reglamento a través de sus dependencias correspondientes, exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reuso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas Oficiales aplicables, obligando a tener separadas las instalaciones en aguas pluviales y negras para su uso, aprovechamiento o desalojo.

**ARTÍCULO 157.** Las descargas sanitarias deberán contar con una conexión conducto y con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico que evite la penetración de olores y de algún gas peligroso hacia los espacios arquitectónicos.

**ARTÍCULO 158.** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria, que se realicen en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Autoridad Municipal competente en el ramo, para cada caso.

**ARTÍCULO 159.** Queda prohibido el uso de gárgolas, canales o extractores y todo tipo de aditamento que descarguen agua o chorro fuera de los límites propios de cada predio sobre la calle, drenaje pluvial, banquetas o cauces de ríos o arroyos.

**ARTÍCULO 160.** En las zonas en donde no existan red de drenaje sanitario se autorizará el uso de fosas sépticas de proceso bioenzimáticos de transformación rápida siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

A las fosas sépticas descargarán, únicamente, las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales la autoridad determinará el sistema de tratamiento de agua a instalar.

**ARTÍCULO 161.** La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán de contar con trampas de grasa registrables; los talleres de reparación de vehículos de gasolineras, y comercios que manejen exceso de grasas, para ello contarán en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual, antes de conectarlas a colectores públicos.

**ARTÍCULO 162.** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la conexión con dicha red.

## **SECCION SEGUNDA INSTALACIONES ELECTRICAS**

**ARTÍCULO 163.** Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y a las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 164.** Las edificaciones de salud, recreación comunicaciones y transportes tendrán sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático para iluminar pasillos salidas vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes salas de curaciones operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia en los niveles de iluminación establecidas en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 165.-** Las edificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán contar con sistemas de iluminación permanente y de emergencia según las normas técnicas complementarias.

## **SECCION TERCERA INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE, TELEFÓNICAS Y DE APARATOS O DUCTOS PARA CLIMAS.**

**ARTÍCULO 166.** Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles cumplirán con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes así como con las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 167.** Las edificaciones que requieren instalaciones telefónicas cumplirán con lo que establezcan las normas técnicas de la empresa u organismos que preste el servicio con el visto bueno del Municipio.

**ARTÍCULO 168.** Las edificaciones que requieran la instalación de aparatos o ductos de aire lavado o climas cumplirán con las disposiciones establecidas con las autoridades competentes así como con las normas técnicas complementarias. Así mismo se prohíbe dichas instalaciones fuera de los límites del predio.

## **TITULO OCTAVO SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 169.** Este título, contiene los requisitos mínimos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación, para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación. El director responsable de obra o el corresponsable de seguridad estructural, deberán incrementar las medidas de seguridad, cuando las condiciones lo requieran.

La documentación requerida del proyecto estructural, cumplirá con lo previsto en este Reglamento.

Todas las modificaciones, adición o interpretación de los planos estructurales, deberá ser aprobada por el director responsable de obras y por el corresponsable de la seguridad estructural, en su caso. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Las disposiciones de este título, se aplicarán tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones a que se refiere este Reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este título. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos serán aprobados por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 170.** Las normas técnicas que se indican en este Reglamento, definirán los requisitos mínimos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como los procedimientos de diseño para las acciones permanentes, variables y accidentales.

**ARTÍCULO 171.** Para los efectos de este título, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A: Construcciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales importantes, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales, escuelas, estadios, templos, salas de espectáculos y hoteles que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas, gasolineras, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas y centrales telefónicas y de telecomunicaciones, archivo y registros públicos de

particular importancia a juicio del gobierno del estado, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso y.

- II. Grupos B: Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A.
- III. Grupo C: las construcciones u obras especificadas en el artículo 41 de este Reglamento.

## **CAPITULO SEGUNDO CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES**

**ARTÍCULO 172.** El proyecto arquitectónico de preferencia, permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establecen las normas técnicas incluyendo la accesibilidad de las personas con capacidades diferentes.

**ARTÍCULO 173.** Los acabados, recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en el exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el director responsable de obras y por el corresponsable en seguridad estructural en su caso.

**ARTÍCULO 174.** Cuando se vaya a colocar un anuncio, este deberá regirse por el Reglamento de anuncios municipal vigente.

## **CAPITULO TERCERO CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL**

**ARTÍCULO 175.** Toda estructura y cada una de sus partes, deberán diseñar para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado limite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada y;
- II. No rebasar ningún estado limite de servicio ante combinaciones de acciones, que correspondan a condiciones normales de operaciones.
- III. En las normas técnicas se establecen los estados de límite de falla más importantes para cada material, tipo de estructura y su aplicación.
- IV. En las construcciones comunes la revisión de los estados límite de deformaciones se considera cumplida si se comprueba que no exceden los valores dispuestos en las normas técnicas correspondientes.

**ARTÍCULO 176.** En el diseño de toda estructura, se tomarán en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas y del viento. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse en el diseño y la forma en que se calculen sus

efectos. La manera en que deben combinarse su efecto, se establece en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 177.** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones, cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, ni en sus normas técnicas complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la dependencia correspondiente del Municipio.

## **CAPÍTULO CUARTO OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES**

**ARTÍCULO 178.** Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos, durante la construcción de obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este reglamento y las que señale el Municipio.

**ARTÍCULO 179.** Las modificaciones de construcciones existentes que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con los requisitos de seguridad de este Reglamento.

## **TITULO NOVENO REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

### **CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 180.** Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción, deberá conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores de la autoridad competente.

Durante la ejecución de una obra, se tomarán las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones, en predios colindantes o en la vía pública.

Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los Reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada, por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica, originada por la emisión de humos y polvos.

**ARTÍCULO 181.** Los materiales de construcción y los escombros de las obras, podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento y permitir el paso peatonal, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad competente, para cada caso.

**ARTÍCULO 182.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública, durante los horarios que fije el Municipio y con apego a lo que disponga al efecto el reglamento de tránsito correspondiente.

**ARTÍCULO 183.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas, claramente visibles durante la noche.

**ARTÍCULO 184.** Los propietarios están obligados a reparar, por su cuenta, las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el Municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 185.** Los equipos electrónicos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento correspondiente.

**ARTÍCULO 186.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida, por cualquier causa, por más de sesenta días naturales, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas y a clausurar los huecos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**ARTÍCULO 187.** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

## **CAPITULO SEGUNDO SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 188.** Durante la ejecución de cualquier construcción, el director responsable de obras o en su caso el propietario de la misma, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios, para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros para lo cual deberán cumplir con lo establecido; con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y las disposiciones preventivas de accidentes de trabajo.

**ARTÍCULO 189.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos, mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares estratégicos de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan ocasionar incendio y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los extintores y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

**ARTÍCULO 190.** Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento general de seguridad e higiene en el trabajo.

**ARTÍCULO 191.** En las obras de construcción, deberán proporcionar a los trabajadores: servicios provisionales de agua potable y de un sanitario portátil, o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

**ARTÍCULO 192.** En la ejecución de cualquier construcción quedaran las medidas de seguridad, bajo la supervisión de Protección Civil Municipal.

### **CAPÍTULO TERCERO EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES**

**ARTÍCULO 193.** Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones, se observarán las disposiciones de este Reglamento, así como las normas técnicas complementarias de cimentaciones para que no resulten afectados los predios vecinos y las construcciones, ni servicios públicos.

**ARTÍCULO 194.** Si en el proceso de una excavación, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, tubería de PEMEX, gas, drenaje y otras redes de infraestructura se deberá notificar el hallazgo a la autoridad correspondiente.

**ARTÍCULO 195.** El uso de explosivos en excavaciones, quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene esta Secretaría y el Municipio.

### **CAPITULO CUARTO DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 196.** Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores, cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guía en toda su altura que eviten el volteo, así como con todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a lo que indican las normas técnicas complementarias de este Reglamento.

## **CAPITULO QUINTO INSTALACIONES**

**ARTÍCULO 197.** Las instalaciones electrónicas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de las edificaciones, de los trabajadores y usuarios.

**ARTÍCULO 198.** Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las normas técnicas complementarias.

## **CAPITULO SEXTO FACHADAS**

**ARTÍCULO 199.** Es obligación del propietario o poseedor del inmueble, tener y conservar en buenas condiciones las fachadas de las edificaciones.

**ARTÍCULO 200.** Los propietarios de las edificaciones, deberán conservar y exhibir, cuando sean requeridos por las autoridades, los permisos, planos y memoria de diseños que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

## **TÍTULO DÉCIMO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AMPLIACIONES**

**ARTÍCULO 201.** Las obras de ampliación, podrán ser autorizadas si el Plan permite el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo.

**ARTÍCULO 202.** Las obras cumplirán con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana.

**ARTÍCULO 203.** Las obras no sobrepasarán nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de la toma, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

## **TITULO DÉCIMO PRIMERO DEMOLICIONES**

### **CAPITULO ÚNICO MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES**

**ARTÍCULO 204.** Con la solicitud de licencia de demolición considerada en este Reglamento, se deberá presentar un programa de demolición, de los elementos de la construcción dependiendo de la complejidad de los mismos. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones que estarán sujetas a la aprobación del Municipio.

**ARTÍCULO 205.** Las demoliciones con un área mayor de 60 m<sup>2</sup>, contarán con un director responsable de obras, según lo dispuesto en este Reglamento; y si el caso lo requiere deberá contar con el permiso correspondiente de protección civil Municipal.

**ARTÍCULO 206.** Cualquier demolición en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del estado o de los Municipios, requerirán, previamente, de la licencia de demolición, de la autorización correspondiente de la autoridad respectiva y tendrá en todos los casos, un director responsable de obras.

**ARTÍCULO 207.** Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se proveerán todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vías públicas que determine en cada caso la autoridad Municipal.

**ARTÍCULO 208.** En los casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad municipal notificará a los vecinos colindantes, la fecha y hora exacta de las explosiones cuando menos con veinticuatro horas de anticipación.

**ARTÍCULO 209.** Los procedimientos de demolición, deberán sujetarse a lo que establezcan las normas técnicas complementarias correspondientes.

**ARTÍCULO 210.** Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, serán retirados en su totalidad de la vía pública, en un plazo no mayor de veinticuatro horas, contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad y transporte.

## **TITULO DECIMO SEGUNDO VIGILANCIA EN MEDIDAS DE SEGURIDAD**

### **CAPITULO UNICO**

**ARTÍCULO 211.** Cuando el Municipio tenga el conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico de Protección Civil Municipal, requerirán a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, a que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la ley y el presente reglamento. Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

**ARTÍCULO 212.** Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados, el propietario de la construcción, o el director responsable de obras dará aviso de terminación al Municipio, el que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos.

**ARTÍCULO 213.** Si como resultado del dictamen técnico otorgado por la dependencia de Protección Civil Municipal fuere necesario ejecutar algunos de los trabajos mencionados en este reglamento, para los que se requiere efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes, el municipio podrá ordenarla.

En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata y, si es necesario, el municipio hará uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

**ARTÍCULO 214.** En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, el municipio estará facultado para cancelar las obras de construcción o ampliación.

**ARTÍCULO 215.** Independientemente de la aplicación de las sanciones, a que se refiere el presente Reglamento, el Municipio podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos.

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por el Municipio, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.
- II. Cuando la ejecución de una obra, demolición o excavación se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Municipio o a terceros.
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento.
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden de las previstas en este reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto.
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial.
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus normas técnicas complementarias.
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por el municipio.
- VIII. Cuando la obra se ejecute sin licencia.

- IX. Cuando la licencia de construcción, sea revocada o haya terminado su vigencia.
- X. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del director responsable de obras o los corresponsables, en su caso, en los términos de este Reglamento y.
- XI. Cuando se usen explosivos, sin los permisos correspondientes.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, el Municipio ordenará que se lleven a cabo las obras que procedan para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de suspensión total o parcial impuesto, con base en este artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

## **TITULO DÉCIMO TERCERO CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPITULO PRIMERO CONTROL Y VIGILANCIA**

**ARTICULO 216.** El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, los directores, los inspectores o el personal debidamente acreditado; con facultades delegadas por escrito, podrán llevar a cabo visitas de inspección en los inmuebles o en cualquier obra o construcción que se encuentren ubicados en el Municipio, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Legislación vigente en la materia, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, de este Reglamento o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas por el R. Ayuntamiento, por el Presidente Municipal o por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o de las Direcciones dependientes de esta última, para en caso de incumplimiento, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

**ARTICULO 217.** Los inspectores, notificadores y/o ejecutores debidamente acreditados, están obligados a realizar un reporte de los hechos u omisiones y en si todo acto que sea contrario a las disposiciones de este Reglamento realizado por el propietario o usuario del inmueble o de la construcción, por el responsable de la construcción y/o edificación.

**ARTICULO 218.** El propietario del predio y/o poseedor, el propietario o responsable de las obras, el titular de la licencia y/o el perito o peritos responsables de las obras están obligados a proporcionar la información que las autoridades le soliciten respecto a las obras que se realicen por su cuenta o encargo, así como a proporcionar los documentos que le soliciten con relación a las referidas obras o al predio o lugar en el que se efectúen las mismas.

**ARTICULO 219.** Las obligaciones y facultades establecidas en los dos artículos anteriores serán aplicables -en lo conducente-, a los hechos relativos al uso de suelo,

uso de edificación, cambio de uso de suelo, construcción, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio y cualquier otra actividad u omisión que se presente en relación a los inmuebles ubicados en este Municipio, por lo que, las sanciones a que se refieren dichas disposiciones también le serán aplicables a los responsables de dichos hechos u omisiones.

**ARTICULO 220.** Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, es decir, de lunes a viernes de las 8:00 a las 17:00 horas y las extraordinarias, se efectuarán en cualquier tiempo que no se encuentre comprendido dentro de las días y horas antes señalados, iniciada una visita de inspección deberá concluirse y será válida, aún cuando se actúe en horas inhábiles.

**ARTICULO 221.** Toda orden de inspección deberá expedirse por escrito, con firma autógrafa de la autoridad competente, en la que se deberá precisar el lugar o la zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, la designación de la o las personas que realizarán la inspección y en su caso, el personal técnico que les apoyará y deberá expresarse las disposiciones legales y/o reglamentarias o de carácter general que lo fundamenten.

**ARTICULO 222.** Los propietarios, responsables, encargados, empleados, trabajadores de las construcciones u ocupantes de los inmuebles, establecimientos, negociaciones o industrias objeto de la inspección, están obligados a permitir el acceso al inmueble y a los lugares y dar facilidades e informes a los inspectores notificadores, ejecutores y, en su caso, al personal técnico de apoyo, para el desarrollo de su labor, a no interferir u obstruir dicha labor, por sí o mediante terceras personas.

**ARTICULO 223.** En las actas de visita de inspección se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, colonia y código postal, cuando sea posible conocerlo, en que se encuentra ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. El número de la credencial oficial de identificación del funcionario que lleva a cabo la diligencia,
- VI. Fecha de inicio de vigencia y expiración de la credencial oficial
- VII. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VIII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- IX. Datos o descripción de los hechos, objetos o lugares inspeccionados
- X. Declaración del visitado o persona que atendió la diligencia, si quisiera hacerlo; y
- XI. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

**ARTICULO 224.** Al iniciar la visita de inspección, el personal designado para llevar acabo la misma deberá exhibir una credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente, que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa de la inspección, de la que deberá dejar copia al propietario,

responsable, encargado u ocupante del establecimiento, de la edificación, del predio, de la construcción o de las obras.

**ARTICULO 225.** De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de dos-2 testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquella se negó a proponerlos, se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o ejecutor haga constar tal circunstancia en la propia acta. Los visitados o las personas que atiendan la diligencia, podrán formular observaciones o exponer lo que a su derecho convenga, en el momento de realización de la visita, lo cual se asentará en el acta circunstanciada.

**ARTICULO 226.** En la orden de inspección, se le informará y concederá al visitado un término de 5-cinco días hábiles, para que en caso de que se encuentren hechos o se estén realizando obras, construcción, instalaciones, actividades, usos de suelo o uso de edificación, cambios de usos del suelo, fraccionamientos y demás, de las cuales no se mostró en ese momento la licencia correspondiente; o no se cumpla exactamente con las especificaciones, condiciones u obligaciones establecidas que les hubiese concedido la autoridad competente, comparezca ante la autoridad que expidió la orden de inspección a ofrecer pruebas y alegar por escrito lo que a sus derechos convenga, respecto a lo asentado en el acta de inspección.

**ARTICULO 227.** Una vez concluido el término de 5-cinco días hábiles concedido al visitado, si éste no compareció o compareciendo no demostró con prueba documental, que los hechos, las obras, instalaciones, construcciones, actividades, el uso del suelo, o uso de edificación que se realizan, según sea el caso, están debidamente autorizados, o si se encuentra infracción a lo dispuesto en este Reglamento, se ordenará la imposición de las sanciones correspondientes.

**ARTICULO 228.** Si de lo asentado en el acta circunstanciada se advierte la existencia de algún riesgo, se ordenará la medida de seguridad que corresponda, notificándose de inmediato la misma, y concediéndosele al visitado un término de 5-cinco días hábiles para que exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca pruebas, siguiéndose el procedimiento del recurso de reconsideración previsto en este Reglamento, en cuanto a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución.

**ARTICULO 229.** Cuando exista oposición a permitir el acceso al predio, al lugar o a la edificación objeto de la inspección, o se obstruyen las funciones del personal designado para la ejecución de una visita de inspección, sanción y/o medida de seguridad, el funcionario notificará a los responsables que se abstengan o dejen de realizar esa conducta y de persistir en su oposición u obstrucción, se hará uso de la fuerza pública, sin perjuicio de que se solicite a la autoridad competente se aplique el arresto administrativo y se denuncien los hechos por el delito que resulte.

**ARTICULO 230.** Se consideran como medidas de seguridad a aplicar cuando se advierta la existencia de algún riesgo:

- I. La suspensión de trabajos y/o de servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso, a todo el inmueble o a todas las obras si esto se requiere y es necesario;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones o las obras, según la naturaleza del acto o hechos;
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles o edificaciones;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de bienes, muebles, de materiales, de herramientas, de equipos, etc.;
- VII. El aseguramiento y resguardo de objetos o materiales;
- VIII. La orden y/o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar los trabajos o edificaciones.

**ARTICULO 231.** Las medidas de seguridad serán aplicadas en caso de urgencia, por el personal designado para realizar la inspección, sin perjuicio de que posteriormente las ratifique su superior jerárquico.

- I. Son de inmediata ejecución, de carácter preventivo y se limitarán al tiempo estrictamente necesario para realizar las correcciones o los hechos, obras, o demoliciones correspondientes.
- II. Se comunicarán por escrito al responsable, para su inmediata ejecución.
- III. Se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, si con los hechos se cometieron infracciones a las disposiciones de la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe vigente y de este Reglamento, de otras disposiciones reglamentarias de carácter general, o se incumplió con las obligaciones, condiciones, o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones correspondientes.

**ARTICULO 232.** En cualquier procedimiento administrativo que inicien las Autoridades Municipales con motivo o para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Plan o de otras disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, la primera notificación que se deba realizar al presunto infractor se hará en el domicilio que hubiese designado ante la autoridad competente en cualquier trámite o procedimiento, y de no haberse señalado o designado domicilio alguno, dicha notificación se hará en el lugar donde se realizaron o se realicen los hechos, las conductas de omisión o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos o resoluciones antes citadas.

La segunda y posteriores notificaciones se efectuarán en el domicilio que se designe expresamente para el respectivo procedimiento, de no designarse se continuará realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectúe la primera de ellas.

## **CAPITULO SEGUNDO INFRACCIONES**

**ARTICULO 233.** La violación a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a este Reglamento, al Reglamento de Zonificación y usos

del Suelo del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León y al Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León vigentes, o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas, por el C. Presidente (a) Municipal, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o de las direcciones dependientes de esta última, se considera una infracción y origina como consecuencia, la aplicación de las sanciones correspondientes.

**ARTICULO 234.** En virtud de que la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado y de la Ley son leyes fiscales; el plazo para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en ellas y para imponer las sanciones por infracciones a dichas disposiciones se extingue a los 5-cinco años contados a partir del día siguiente al que fuera exigible de conformidad a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con el Artículo 277 de la Ley vigente en la materia, siempre y cuando no haya sido requerido; transcurrido este plazo los interesados podrán solicitar por escrito se declare que se han extinguido las facultades de la autoridad competente.

**ARTICULO 235.** Se reconoce como responsable en primer término al propietario de las obras que se realicen en los bienes; como responsable solidario al propietario del inmueble que permita a un tercero la realización de dichas acciones; y será la autoridad correspondiente quien imponga las sanciones al o a los responsables de las acciones que contravengan la Ley, el Plan, este Reglamento o licencias expedidas en materia de Desarrollo Urbano.

### **CAPITULO TERCERO SANCIONES**

**ARTICULO 236.** Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones, de este Reglamento, de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, así como para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones:

- I. El R. Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León;
- II. El C. Presidente (a) Municipal;
- III. El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- IV. El C. Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.

**ARTICULO 237.** Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones de este Reglamento son:

- I. Apercibimiento o amonestación;
- II. Multa;
- III. Suspensión de trabajos;
- IV. Clausura temporal o definitiva (ya sea total o parcial, respecto de las obras, construcciones e instalaciones);
- V. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, reposición de árboles,

realización de obras o hechos, según corresponda de acuerdo a la conducta infractora que se sancione;

- VI. Arresto Administrativo; y
- VII. Para la aplicación de las sanciones, no se requiere seguir el orden antes expresado, y se podrán imponer a los infractores de las disposiciones de la Ley, el Plan y este Reglamento.

En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de la Ley, el Plan y este Reglamento, se le impondrá el doble de la multa que corresponda de acuerdo a la infracción cometida, sin exceder de 40,000 días de salario mínimo que prevalezca en el Municipio, según lo establezca la autoridad competente, sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

**ARTICULO 238.** Si la persona a quien se le hubiese requerido o sancionado indicándole que realizara acciones correspondientes, no las efectúa en el término que se le concedió, la autoridad que impuso la sanción o efectuó el requerimiento ordenará su realización por conducto de terceras personas o a través de otras dependencias Municipales, en rebeldía del responsable y siendo a su cargo los gastos y daños que se causen.

**ARTICULO 239.** La sanción económica se determinará en cuotas de salario mínimo vigente en la zona económica a la que pertenece el Municipio de Guadalupe, N. L., donde una cuota equivale a un salario mínimo.

**ARTÍCULO 240.** Para fijar la sanción se deberán tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y de las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**ARTICULO 241.** Se consideran conductas violatorias o infracciones a este Reglamento, a los planes o programas de Desarrollo Urbano de este Municipio y al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Guadalupe, Nuevo León; las siguientes:

Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;

- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano,
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo

**ARTÍCULO 241 Bis I.-** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa desde trescientas hasta dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
- c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

II. Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;

b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;

c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;

d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;

e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;

g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;

h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;

j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;

k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;

l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;

m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;

- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- o) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o
- p) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

III. Multa desde cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

**ARTÍCULO 241 Bis II.-** Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 241 Bis III.-** Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o

III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o

IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**ARTÍCULO 241 Bis IV.-** Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;

II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes;

III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

**ARTÍCULO 242.-** La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas que correspondan.

**ARTÍCULO 242 Bis I.-** El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

**ARTÍCULO 242 Bis II.-** La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

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

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado y el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

**ARTÍCULO 242 Bis III.-** Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

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

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

III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;

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

VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;

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

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

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

**ARTÍCULO 243.-** Las violaciones a este reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se sancionara con multa de cien veces el salario mínimo y hasta dos veces el valor de las acciones.

**ARTICULO 244.** Cuando se sancione con multa, y el infractor no la pague dentro del término concedido, se enviará la resolución respectiva, en copia, a la autoridad fiscal Municipal para que proceda a hacerla efectiva mediante el procedimiento económico-coactivo correspondiente.

**ARTICULO 245.** Se entiende por reincidencia, el hecho de que una persona haya cometido, sin importar el tiempo transcurrido entre un hecho y el otro, una o más infracciones a las disposiciones de la Ley, del Plan, de este Reglamento o a las disposiciones de carácter general vigentes en el Municipio en materia de desarrollo urbano y ecología; o que no respete en más de una ocasión las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en la licencia o autorización correspondiente que se le otorgó por la Autoridad competente.

**ARTICULO 246.** La suspensión de obras o la clausura (Temporal ó Definitiva) se efectuarán mediante la imposición de los sellos correspondientes; cuando estos presenten rompimiento o sean retirados sin que exista mandamiento por escrito de la autoridad que los impuso, o de otra, se ordenará que se vuelva a materializar la sanción utilizando cualquier otro elemento material mediante el cual se pueda efectivamente respetarla, procediendo la Autoridad correspondiente en contra de las personas que hayan retirado dichos sellos.

**ARTICULO 247.** Suspendidas las obras o realizado la clausura temporal o definitiva del establecimiento o negociación, si conforme a las disposiciones legales, reglamentarias o de carácter general o del Plan aplicables al caso, procede su regularización, una vez que se solicite y obtenga la licencia o autorización correspondiente, se ordenará el levantamiento de la suspensión o de la clausura impuesta y el retiro de sellos, debiendo pagar previamente los derechos, contribuciones o cesiones de áreas y la multa que se le imponga.

Por las obras que no proceda la regularización se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción o realizadas las adecuaciones para que se cumpla con el proyecto autorizado.

**ARTICULO 248.** Cuando por alguna acción u omisión del perito responsable de las obras incurra en incumplimiento a las disposiciones de la Ley, del Reglamento o de otras disposiciones legales establecidas en la licencia, autorización, recomendaciones o dictámenes a que se refiere este Reglamento se le aplicarán, indistinta o conjuntamente las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Arresto administrativo

La imposición de las sanciones antes referidas al perito responsable de la obra no lo libera, en su caso, de la obligación de pagar daños y perjuicios que le hubiera ocasionado a terceras personas o sus bienes.

## **TITULO DÉCIMO CUARTO DE LA DENUNCIA Y DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN**

### **CAPITULO ÚNICO**

**ARTICULO 249.** En materia de recursos y denuncia, se estará a lo dispuesto en la Ley vigente de la materia.

## **TITULO DECIMO QUINTO**

### **CAPÍTULO XIX**

## **PROGRAMAS DE INCENTIVOS PARA EL USO DE MATERIALES ECOLÓGICOS EN LA EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 250.-** Corresponde a la Autoridad Municipal implementar Programas de Incentivos para el Uso de Nuevas Tecnologías Ecológicas en la Construcción y/o edificación y fraccionamientos.

**ARTÍCULO 251.-** El Programa de Incentivos en el uso de nuevas Tecnologías Ecológicas en la Construcción y/o edificación y fraccionamientos solo será aplicable para las construcciones que se realicen dentro del territorio del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

**ARTÍCULO 252.-** El Programa tiene por objeto promover mediante incentivos, un cambio en la conducta de las personas que realizan actividades industriales, comerciales y de servicios, de tal manera que sus intereses sean compatibles con los intereses colectivos de protección ambiental y de desarrollo sustentable, mediante sistemas constructivos o tecnologías que permitan el aprovechamiento del medio ambiente para lograr una edificación sana o bioclimática, que utilice los recursos naturales para su subsistencia.

**ARTÍCULO 253.-** La Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal otorgará incentivos de hasta un 25%( veinticinco por ciento) de acuerdo a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. y la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Nuevo León para el año 2009, en lo que respecta al pago de derechos de los servicios prestados por la Secretaría a los ciudadanos.

**ARTÍCULO 254.-** La Secretaría por conducto de la Secretaría de Finanzas incentivará a los ciudadanos en la construcción de edificación cuando utilicen nuevas tecnologías que favorezcan al Medio Ambiente, mismos que serán determinados en base al presupuesto invertido de constructor para la preservación del Medio Ambiente, ya sea en el equipamiento o en la infraestructura necesaria para la aplicación del mencionado subsidio.

**ARTÍCULO 255.-** La Secretaría deberá informar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal para que en común acuerdo y en base al análisis realizado en costo beneficio, y de acuerdo a lo mencionado en el artículo 257 se determine el porcentaje del subsidio.

**ARTÍCULO 256.-** Las Tecnologías ecológicas a utilizar para todo tipo de Construcción y/o edificación y fraccionamientos son:

- I. Instalación de plantas de tratamiento de aguas negras (para riego de jardines, parques, control de incendios, etc.)
- II. Utilización de energía solar y eólica.

- III. Instalación del sistema de captación de agua de lluvia (cisterna), para que sea utilizada en riego de parques y jardines, sanitarios, control de incendios, etc.
- IV. Instalación de adoquín ecológico en calles y banquetas.
- V. Realización de pozos de absorción para agua de lluvia en parques, jardines y franjas de amortiguamiento y/o absorción.
- VI. Creación de áreas verdes en techos.
- VII. Instalación de cristal reflejante (ventanas duovent).
- VIII. Aplicación de impermeabilizante acrílico.
- IX. Instalación de muros y lozas con aligerantes térmicos.
- X. Aplicación de pinturas y recubrimientos térmicos.
- XI. Instalación de sistemas de riego.
- XII. Instalación de subestación eléctrica.

**ARTÍCULO 257.-** Los incentivos fiscales solo podrán otorgarse previo estudio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en coordinación con la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de acuerdo a la siguiente tabla de Incentivos Fiscales Ambientales:

<b>% DEL TOTAL DE LA INVERSIÓN EN LA EDIFICACIÓN</b>	<b>% DE DESCUENTO APLICABLE</b>
15	25
10	20
5	15
Hasta 4	5

Del punto medio del porcentaje del total de la inversión hacia arriba se tomará en cuenta el descuento aplicable.

**ARTÍCULO 258.-** Los anteriores incentivos fiscales, serán aplicables únicamente al costo del pago de derechos de los servicios prestados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en concesiones, autorizaciones, licencias y permisos y serán transferibles, no gravables y quedarán sujetos al interés público; así como a cualquier otra tecnología que se presente y que se demuestre su eficiencia.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Se Abroga el Reglamento de Construcción publicado en el Periódico Oficial No. 122 en fecha viernes 11 de octubre de 1991.

**SEGUNDO.** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en el Periódico Oficial del Estado.

**TERCERO.** Las disposiciones contenidas en este Reglamento no serán aplicables a los asuntos que antes de la fecha de vigencia de este Reglamento ya se encontrasen oficialmente en trámite ante la Autoridad Municipal correspondiente.

**CUARTO.** Remítase a la C. Presidenta Municipal, a fin de que instruya al C. Secretario del R. Ayuntamiento, para que mande publicar el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

ATENTAMENTE  
GUADALUPE, NUEVO LEÓN A 09 DE DICIEMBRE DE 2008

LIC. MARIA CRSITINA DIAZ SALAZAR  
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ALFONSO RODRÍGUEZ OCHOA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.-** Las presentes reformas al REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEON, entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

**Artículo Segundo.-** Se abrogan todas aquellas disposiciones, acuerdos y normas que se opongan o contravengan al presente ordenamiento.

**Artículo Tercero.-** Los asuntos en trámite antes de la vigencia de las presentes reformas al Reglamento de Construcción se desahogaran conforme a la normatividad modificada, los interesados podrán optar por la continuación de la autorización o allanarse al procedimiento establecido en las presentes reformas.

**Artículo Cuarto.-** Remítase al C. Presidente Municipal a fin de que tenga a bien instruir al Secretario de Ayuntamiento para que envíe el presente acuerdo para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal, para los efectos jurídicos conducentes.

ATENTAMENTE  
GUADALUPE, NUEVO LEÓN, A 13 DE AGOSTO DE 2015.

C LIC. y C.P. CESAR GARZA VILLARREAL  
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JOSE SALVADOR TREVIÑO FLORES  
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

## **REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN REFORMAS**

- 2009 Se Adiciona el **TITULO DECIMO QUINTO CAPÍTULO XIX PROGRAMAS DE INCENTIVOS PARA EL USO DE MATERIALES ECOLÓGICOS EN LA EDIFICACIÓN**, correspondiente a los artículos 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257 y 258. Del Reglamento de Permisos del Construcción del Municipio de Guadalupe, Nuevo León. (28 agosto 2009) Lic. José Juan Guajardo Martínez, Síndico Segundo encargado del Despacho de la Presidencia Municipal. Publicado en Periódico Oficial núm.122 de fecha 14 de septiembre de 2009.
- 2010 Reforma al Reglamento de Permisos de Construcción del Municipio de Guadalupe, Nuevo León en sus artículos Se modifican los artículos 15 tercer párrafo, 27, 37 tercer párrafo, 46 tercer párrafo, 57, 76, 90; se adiciona el artículo 115 Bis; se adiciona una tabla quedando como un tercer párrafo del artículo 116; se modifican los artículos 156 y 233; se modifica el artículo 241 y se adicionan los artículos 241Bis I, 241 Bis II, 241 Bis III, 241 Bis IV; se modifica el artículo 242 y se adicionan los artículos 242 Bis I, 242 Bis II, y 242 Bis III. (27 mayo 2010 ) Lic. Ivonne Lilibiana Álvarez García, Presidenta Municipal. Publicado en Periódico Oficial núm. 71 de fecha 28 de mayo de 2010.
- 2013 Se reforma Reglamento de Permisos de Construcción del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, en sus artículos 10, 12 numeral 3 y tercer párrafo, 15, 64 párrafo segundo, 75, 80 párrafo segundo, 82, 83, 84, 86, 90, 115 Bis, párrafo segundo 140, Fracción II, 192, 213, 216, 233, 236 fracción III, 253, 254, 255, 257 y 258. (17 enero 2013). Lic. César Garza Villarreal, Presidente Municipal. Publicado en Periódico Oficial núm. 008 de fecha 18 enero 2013.
- 2015 Se reforma texto del primer párrafo del artículo 37, adición de un segundo párrafo al artículo 67, modificación del texto del último párrafo al artículo 69, modificación del texto del primer párrafo del artículo 80, adición de un segundo párrafo al artículo 86. Lic. Cesar Garza Villarreal, Presidente Municipal. Publicado en Periódico Oficial num.103 de fecha 19 de agosto de 2015.