

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE TANTOYUCA, VERACRUZ

TÍTULO PRIMERO De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO I Del Objeto y Ámbito de Aplicación

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social y observancia general en el territorio del Municipio de Tantoyuca, Veracruz, y tiene por objeto regular, en el ámbito de la competencia municipal, la planeación del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, el uso, destino y aprovechamiento del suelo, la urbanización, la lotificación, los fraccionamientos, las subdivisiones y fusiones de predios, así como la regularización de asentamientos humanos; y en general las acciones urbanísticas que se realicen dentro del territorio municipal.

El Ayuntamiento ejercerá las atribuciones que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial le confieren las disposiciones jurídicas aplicables, por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan al Cabildo y de las funciones de estudio, análisis y dictamen de la Comisión Edilicia de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Artículo 2. El presente Reglamento será aplicable en todo el territorio del Municipio de Tantoyuca, Veracruz, incluyendo los centros de población, zonas urbanas, zonas de crecimiento urbano, reservas territoriales, áreas urbanizables, áreas no urbanizables y demás áreas previstas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Las disposiciones de este Reglamento serán obligatorias para las autoridades municipales, las personas propietarias o poseedoras de predios, las personas desarrolladoras inmobiliarias, fraccionadoras, constructoras o urbanizadoras, las personas peritas responsables y corresponsables de obra, y cualquier persona física o moral que intervenga en actos relacionados con el desarrollo urbano dentro del Municipio.

La interpretación y aplicación del presente Reglamento se realizará conforme a la legislación federal, estatal y municipal en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, medio ambiente, protección civil, vivienda y demás disposiciones aplicables.

Asimismo, las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán de manera complementaria con el Reglamento de Obras Públicas y Construcciones del Municipio de Tantoyuca, Veracruz. En lo relativo a la ejecución, supervisión y control de las obras de construcción, se estará en lo dispuesto en dicho ordenamiento, sin perjuicio de las atribuciones que este Reglamento establece en materia de uso de suelo, zonificación y desarrollo urbano.

Artículo 3. Las disposiciones del presente Reglamento se interpretarán, aplicarán y ejecutarán conforme a los siguientes principios rectores, los cuales orientarán la planeación, regulación, gestión y control del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el Municipio:

- I. Derecho a la ciudad;
- II. Sustentabilidad;



- III. Equidad e inclusión social;
- IV. Cohesión social y territorial;
- V. Función social de la propiedad;
- VI. Planeación democrática y participación ciudadana;
- VII. Resiliencia y gestión integral de riesgos;
- VIII. Movilidad sustentable y accesibilidad universal;
- IX. Ordenamiento y control del crecimiento urbano;
- X. Eficiencia en el uso del suelo e infraestructura;
- XI. Transparencia y rendición de cuentas; y
- XII. Coordinación interinstitucional.

Artículo 4. Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento:

- I. El Cabildo del H. Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz;
- II. La Presidencia Municipal;
- III. La Comisión Edilicia de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra;
- IV. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- V. La Tesorería Municipal;
- VI. La Dirección de Catastro;
- VII. La Dirección de Protección Civil;
- VIII. La Dirección de Ecología y Medio Ambiente;
- IX. La Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- X. La Comisión de Agua del Estado de Veracruz, a través de su oficina operadora en Tantoyuca, Veracruz; y
- XI. Las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal que resulten competentes conforme a sus atribuciones.

Las autoridades señaladas ejercerán sus atribuciones conforme al ámbito de sus respectivas competencias, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

La Comisión Edilicia de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra realizará funciones de estudio, análisis y dictamen, dará seguimiento al cumplimiento del presente Reglamento y podrá emitir opiniones o dictámenes en los asuntos que sean sometidos a su consideración.

Artículo 5. La aplicación, vigilancia y cumplimiento del presente Reglamento corresponderá a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz, en el ámbito de su competencia.



Para tal efecto ejercerá funciones de carácter operativo, de control y de ejecución administrativa, conforme a lo siguiente:

- I. Recibir, integrar y tramitar las solicitudes relacionadas con licencias, permisos, autorizaciones y constancias en materia de desarrollo urbano;
- II. Supervisar y verificar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, así como de las condiciones establecidas relativas al uso del suelo, urbanización y edificación;
- III. Autorizar, en el ámbito de su competencia, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, lotificaciones y desarrollos urbanísticos inmobiliarios, conforme a la legislación aplicable;
- IV. Practicar visitas de inspección y verificación, levantar las actas de inspección y verificación correspondientes y dar seguimiento a los procedimientos administrativos que deriven de las mismas;
- V. Determinar infracciones e imponer sanciones y medidas de seguridad conforme a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;
- VI. Vigilar que las acciones urbanísticas se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables y a los instrumentos de planeación vigentes; y
- VII. Las demás atribuciones que le confieran las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Las licencias, autorizaciones y permisos que se otorguen en términos del presente Reglamento se entenderán condicionados al cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables y de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes, por lo que su expedición no generará derechos adquiridos en contravención de dichas disposiciones.

Artículo 6. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Alineamiento: A la traza que establece el límite de un predio en colindancia con la vía pública;
- II. Ayuntamiento: Al Honorable Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz;
- III. Carta Responsiva: Al documento mediante el cual la persona propietaria o poseedora de un inmueble asume la responsabilidad por los daños que pudieran ocasionarse a terceros con motivo de trabajos realizados en su predio;
- IV. CAEV Tantoyuca: A la oficina operadora de la Comisión de Agua del Estado de Veracruz ubicada en el Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- V. CFE: A la Comisión Federal de Electricidad;
- VI. CONAVI: A la Comisión Nacional de Vivienda;
- VII. Código Hacendario: Al Código Hacendario Municipal para el Estado de Veracruz;
- VIII. Código de Procedimientos: Al Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz;
- IX. Constitución Federal: A la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- X. COPLADEMUN: Al Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal;



- XI. Deslinde: Al documento técnico mediante el cual se identifican, con base en los títulos de propiedad y la verificación en campo, los límites de un predio;
- XII. Dirección: A la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento;
- XIII. Edificación: A la construcción pública o privada realizada sobre un predio;
- XIV. Fraccionamiento: A la división de un predio en dos o más lotes destinados a la enajenación, transmisión o aprovechamiento individual, cuando dicha división implique la apertura de vías públicas, la introducción de infraestructura o la ejecución de obras de urbanización;
- XV. Fusión: A la unión de dos o más predios colindantes para formar uno solo, con el objeto de integrarlos en una sola unidad jurídica y catastral;
- XVI. Inmueble: Al bien fijo al suelo, incluyendo el terreno y las construcciones, instalaciones o edificaciones adheridas a él;
- XVII. Instalaciones Provisionales: A las estructuras o instalaciones de carácter temporal, tales como tianguis, carpas o gradas;
- XVIII. Ley: A la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- XIX. Ley Orgánica: A la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz;
- XX. Lote: Al terreno resultante de una subdivisión o fraccionamiento;
- XXI. Licencia de Construcción: A la autorización administrativa expedida por la Dirección mediante la cual se permite la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones en un predio o inmueble determinado, conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, las disposiciones reglamentarias aplicables y las normas técnicas correspondientes;
- XXII. Municipio: Al Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- XXIII. Número Oficial: A la identificación numérica asignada por la autoridad municipal competente a un predio o inmueble en relación con la nomenclatura de la vía pública donde se ubica, con el objeto de individualizarlo para efectos de localización, registro administrativo, prestación de servicios públicos y demás actos administrativos;
- XXIV. Persona Perita Responsable de Obra: A la persona autorizada e inscrita en el Registro Municipal correspondiente que asume la responsabilidad técnica de una obra;
- XXV. Predio: A la porción de terreno con o sin construcciones, delimitada por linderos y susceptible de aprovechamiento urbano;
- XXVI. Reglamento: Al presente Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- XXVII. Reglamento de Obras Públicas y Construcciones: Al Reglamento de Obras Públicas y Construcciones del Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- XXVIII. Persona Supervisora: A la persona designada por la Dirección para realizar las inspecciones y verificar el cumplimiento de este Reglamento en el territorio municipal;



- XXIX. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización, índice, base o referencia económica en pesos, determinada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, que se utiliza para determinar la cuantía del pago de obligaciones, sanciones, multas y demás supuestos previstos en las disposiciones jurídicas aplicables, en sustitución del salario mínimo;
- XXX. Urbanización: Al conjunto de obras e instalaciones destinadas a dotar a un predio o fraccionamiento de infraestructura básica y servicios urbanos, tales como vialidades, drenaje, agua potable, electrificación, alumbrado público y demás elementos necesarios para su adecuado funcionamiento.
- XXXI. Uso de Suelo: A la destinación específica que, conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes, puede darse a un predio o inmueble dentro del territorio municipal.
- XXXII. Vía Pública: A todo espacio de uso común destinado al tránsito de personas y vehículos, tales como calles, avenidas, calzadas, andadores, banquetas, plazas y demás áreas similares;
- XXXIII. Ventanilla Única: Al área administrativa encargada de recibir y gestionar los trámites relacionados con licencias y autorizaciones en materia de desarrollo urbano;

Artículo 7. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Vivienda y conforme a la legislación vigente, se entenderá por:

- I. Área de Donación: A la superficie de terreno que las personas desarrolladoras o fraccionadoras deben ceder gratuitamente al Municipio para destinarla a equipamiento urbano, áreas verdes o infraestructura pública, conforme a la legislación aplicable;
- II. Asentamiento Humano: Al establecimiento de un conglomerado de población con sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada;
- III. Atlas de Riesgo: Al instrumento técnico mediante el cual se identifican las zonas susceptibles de afectación por fenómenos naturales o antropogénicos, así como las medidas de prevención, mitigación y reducción del riesgo;
- IV. Autoconstrucción de Vivienda: Al proceso de construcción o edificación de vivienda realizada directamente por sus propias personas usuarias de manera individual, familiar o colectiva;
- V. Autoproducción de Vivienda: Al proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus personas usuarias de forma individual o colectiva, pudiendo desarrollarse mediante contratación de terceras personas o mediante procesos de autoconstrucción;
- VI. Cabildo: Al órgano colegiado de gobierno del Ayuntamiento integrado por las personas titulares de la Presidencia Municipal, la Sindicatura y las Regidurías;



- VII. Centro de Población: Al área constituida por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VIII. Consejo Consultivo Municipal: Al Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Municipio de Tantoyuca;
- IX. Convenio de Urbanización Progresiva: Al instrumento jurídico celebrado entre el Ayuntamiento, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección, y las personas propietarias, poseedoras o desarrolladoras inmobiliarias, mediante el cual se establecen los derechos, obligaciones y compromisos de las partes para llevar a cabo la dotación gradual de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para definir los mecanismos de participación de las personas posesionarias o residentes en la ejecución progresiva de dichas obras, en predios sujetos a procesos de regularización o incorporación al desarrollo urbano;
- X. Densidad Bruta: A la relación entre el número de habitantes o viviendas y la superficie total del predio o área de estudio donde se desarrolla un proyecto urbano o habitacional, considerando la totalidad del terreno, incluyendo vialidades, áreas verdes, equipamiento urbano y demás superficies destinadas a usos públicos o comunes;
- XI. Densidad Neta: A la relación entre el número de habitantes o viviendas y la superficie destinada exclusivamente al uso habitacional dentro de un predio o desarrollo urbano, excluyendo las áreas destinadas a vialidades, áreas verdes, equipamiento urbano y demás superficies de uso público o común;
- XII. Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación, regulación y gestión del uso, ocupación y transformación del territorio en los centros de población, orientado a ordenar su crecimiento, mejorar las condiciones de habitabilidad, garantizar el acceso a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y elevar la calidad de vida de la población bajo criterios de sustentabilidad y ordenamiento territorial;
- XIII. Dominio Pleno: A la facultad del ejidatario ejercida con autorización de la asamblea ejidal para cambiar el régimen de propiedad de su parcela del régimen ejidal al de propiedad privada;
- XIV. Equipamiento Urbano: Al conjunto de edificaciones, instalaciones y espacios destinados a la prestación de servicios públicos o sociales, tales como salud, educación, cultura, deporte, recreación, seguridad, administración pública y servicios urbanos;
- XV. Gases de Efecto Invernadero: A aquellos componentes gaseosos de la atmósfera, tanto de origen natural como antropogénico, que absorben y emiten radiación infrarroja, contribuyendo al efecto invernadero y al incremento de la temperatura del sistema climático. Entre ellos se encuentran: el dióxido de carbono, metano, óxido nitroso, hidrofluorocarbonos, perfluorocarbonos, hexafloruro de azufre y trifluoruro de nitrógeno;
- XVI. Infraestructura Urbana: Al conjunto de obras y redes necesarias para el funcionamiento de los centros de población, tales como: vialidades, agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación y alumbrado público;
- XVII. INSUS: Al Instituto Nacional del Suelo Sustentable;



- XVIII. Licencia de Uso de Suelo: A la autorización administrativa expedida por la Dirección mediante la cual se determina la compatibilidad y el uso o destino del suelo permitido para un predio o inmueble, de conformidad con lo establecido en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes, así como en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- XIX. Localidades Rurales: A aquellas localidades o asentamientos humanos que cuentan con una población menor a dos mil quinientos habitantes;
- XX. Localidades Urbanas: A aquellas localidades o centros de población que cuentan con una población igual o mayor a dos mil quinientos habitantes;
- XXI. Lotificación: A la acción urbanística consistente en la división de un predio en dos o más lotes independientes, que puede realizarse con o sin apertura de nuevas vialidades públicas, conforme a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- XXII. Mejoramiento de Vivienda: Al conjunto de acciones destinadas a ampliar, rehabilitar, reparar, reforzar estructuralmente o adecuar viviendas existentes, con el propósito de mejorar sus condiciones de habitabilidad, seguridad estructural y funcionalidad;
- XXIII. Mitigación: Al conjunto de acciones, medidas y estrategias destinadas a prevenir, reducir o minimizar los impactos adversos derivados de fenómenos naturales, riesgos ambientales o actividades humanas, con el propósito de disminuir la vulnerabilidad de la población, de la infraestructura y del entorno urbano;
- XXIV. Movilidad Sustentable: Al enfoque de planeación urbana y territorial orientado a garantizar el desplazamiento eficiente, seguro, accesible y equitativo de las personas y bienes, mediante la integración del desarrollo urbano, el transporte y la protección del medio ambiente, privilegiando medios de transporte no motorizados, el transporte público y la reducción de emisiones contaminantes;
- XXV. Municipalización: Al acto administrativo mediante el cual el Ayuntamiento recibe formalmente, previa verificación del cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas aplicables, las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de un fraccionamiento o desarrollo urbano, incorporándolas al patrimonio y a la administración pública municipal para su operación, mantenimiento y prestación de servicios;
- XXVI. Ordenamiento Territorial: Al proceso de planeación, regulación y gestión del uso, ocupación y aprovechamiento del territorio, orientado a organizar el desarrollo de los asentamientos humanos, promover un crecimiento urbano ordenado y sustentable, y garantizar el equilibrio entre las actividades humanas, el medio ambiente y la infraestructura urbana;
- XXVII. Polígonos de Actuación: A las áreas geográficas delimitadas dentro del territorio municipal que, por sus características urbanas, ambientales o de desarrollo, son susceptibles de intervención urbanística mediante acciones de planeación, regulación, mejoramiento, renovación, densificación o reordenamiento urbano, conforme a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables;



- XXVIII. Producción Social de Vivienda: Al proceso de planeación, gestión y construcción de vivienda que se realiza bajo el control de las propias personas usuarias o beneficiarias, de manera individual, familiar o colectiva, generalmente sin fines de lucro, mediante mecanismos de autoconstrucción, autoproducción, cooperación comunitaria o asistencia técnica;
- XXIX. Productor Social de Vivienda: A la persona física, grupo social, organización civil o entidad sin fines de lucro que participa en los procesos de gestión, promoción o construcción de vivienda bajo esquemas de producción social de vivienda;
- XXX. Programa Municipal de Desarrollo Urbano: Al instrumento de planeación que establece las políticas y normas para el desarrollo urbano del Municipio;
- XXXI. Reserva Territorial: A las áreas o superficies de suelo previstas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para atender el crecimiento futuro de los centros de población, destinadas a la expansión urbana, la vivienda, el equipamiento urbano o la infraestructura, conforme a las políticas de desarrollo urbano aplicables;
- XXXII. Suelo: A la superficie terrestre delimitada que, de conformidad con las disposiciones jurídicas y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, puede destinarse a determinados usos o aprovechamientos dentro del territorio municipal;
- XXXIII. Suelo Apto: Al terreno que reúne condiciones físicas, ambientales, de seguridad y de disponibilidad de infraestructura básica que lo hacen adecuado para el desarrollo urbano, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, los estudios técnicos correspondientes y las disposiciones legales aplicables;
- XXXIV. Sustentable: Al principio de desarrollo que busca satisfacer las necesidades de la población presente mediante el uso racional de los recursos naturales, garantizando al mismo tiempo la conservación del medio ambiente y la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan sus propias necesidades; y
- XXXV. Zonas Semiurbanas: A las áreas del territorio municipal ubicadas en la transición entre zonas urbanas y rurales, que presentan características mixtas en cuanto a densidad poblacional, infraestructura, servicios y usos del suelo, y cuyo desarrollo se regula conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

Artículo 8. Además de las atribuciones que le confieren las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano, le corresponde a la Dirección el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- I. Formular, proponer, administrar, ejecutar, dar seguimiento y evaluar los programas municipales de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y los demás instrumentos de planeación urbana aplicables;
- II. Regular, controlar y vigilar los usos, destinos y reservas del suelo dentro del territorio municipal, conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes;



- III. Otorgar, negar o condicionar licencias, autorizaciones, permisos y constancias en materia de uso del suelo, urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones de predios y construcción;
- IV. Expedir constancias de zonificación, alineamiento y número oficial, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- V. Determinar infracciones al presente Reglamento e imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondientes;
- VI. Promover, gestionar y coordinar la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VII. Determinar, administrar y supervisar el destino y aprovechamiento de las áreas de donación derivadas de fraccionamientos y desarrollos urbanos;
- VIII. Coordinarse con las autoridades federales, estatales y municipales competentes en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, medio ambiente y protección civil;
- IX. Fomentar la participación ciudadana en la elaboración, seguimiento y evaluación de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- X. Integrar, administrar y actualizar el Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana;
- XI. Promover el crecimiento ordenado, equilibrado y sustentable de los centros de población del Municipio;
- XII. Proponer, gestionar y dar seguimiento, previa autorización del Cabildo o instrucción expresa de la Presidencia Municipal, a la celebración de convenios de coordinación y colaboración con dependencias y entidades de los distintos órdenes de gobierno, así como con instituciones académicas, organizaciones sociales o particulares;
- XIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando resulte necesario para el cumplimiento de sus atribuciones y la ejecución de las resoluciones administrativas emitidas en el ámbito de su competencia; y
- XIV. Las demás atribuciones que le confieran el Ayuntamiento, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 9. Además de las atribuciones que le confieren las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de tenencia de la tierra y regularización de asentamientos humanos, le corresponde a la Dirección el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- I. Participar en las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales competentes;
- II. Vigilar y denunciar ante las autoridades correspondientes la creación, ocupación o expansión de asentamientos humanos irregulares;
- III. Elaborar estudios técnicos, diagnósticos y proyectos urbanos para la regularización, mejoramiento o incorporación de asentamientos humanos al desarrollo urbano;
- IV. Proponer y gestionar, previa autorización del Cabildo o instrucción de la Presidencia Municipal, la celebración de convenios de coordinación y colaboración con dependencias y



entidades públicas, así como con instituciones sociales o privadas, para la regularización de predios y asentamientos humanos;

- V. Promover la ejecución de obras de urbanización, infraestructura básica y equipamiento urbano en asentamientos humanos regularizados;
- VI. Prevenir, inhibir y, en su caso, promover la reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas consideradas de riesgo o no aptas para el desarrollo urbano conforme a los estudios técnicos correspondientes y a la normatividad aplicable;
- VII. Participar en la identificación, constitución y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- VIII. Implementar programas y acciones orientadas a la regularización de la propiedad urbana;
- IX. Coordinar acciones con las autoridades federales y estatales competentes en materia de suelo, vivienda y desarrollo urbano; y
- X. Las demás que determine el Ayuntamiento y las disposiciones legales aplicables.

TÍTULO SEGUNDO

De los Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial

CAPÍTULO I

De los Instrumentos de Desarrollo Urbano

Artículo 10. El desarrollo urbano en el Municipio se registrará por los instrumentos previstos en la legislación federal, estatal y municipal aplicable, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- I. El Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano, Regional y del Ordenamiento Territorial;
- II. Los mecanismos de participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; y
- III. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II

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

Artículo 11. El Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano, Regional y del Ordenamiento Territorial se integra por los instrumentos previstos en la legislación federal y estatal aplicable, comprendiendo, entre otros, los siguientes:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de carácter estatal, regional y municipal; y
- II. Los Programas Especiales de Vivienda.

Artículo 12. Los Programas Especiales de Vivienda son instrumentos de planeación y gestión orientados a atender las necesidades de vivienda de la población, en congruencia con la legislación y normatividad aplicable de los distintos órdenes de gobierno. Deberán orientarse prioritariamente a



promover el acceso a una vivienda adecuada, especialmente para las personas y familias que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad o rezago habitacional.

Su formulación, implementación y seguimiento se sujetarán a la planeación municipal correspondiente, a las fuentes de financiamiento públicas o privadas disponibles y a la suficiencia presupuestal respectiva.

Artículo 13. Los programas a que se refiere el presente capítulo se formularán, actualizarán y ejecutarán conforme a los términos de referencia que apruebe el Cabildo para cada uno de ellos, a propuesta de la Dirección y con la intervención de la Comisión Edilicia competente.

Para su adecuada implementación podrán emitirse las disposiciones normativas, lineamientos técnicos y criterios administrativos que resulten necesarios, conforme a la normativa aplicable.

Los términos de referencia deberán contener, al menos, los siguientes elementos:

- I. Presentación del programa;
- II. Glosario de términos;
- III. Objetivos generales y específicos;
- IV. Mecánica operativa;
- V. Cobertura territorial y poblacional;
- VI. Criterios de elegibilidad de las personas beneficiarias;
- VII. Características y montos de los apoyos a otorgar;
- VIII. Prioridades de atención;
- IX. Causas de incumplimiento o cancelación de apoyos;
- X. Unidades administrativas responsables de su ejecución;
- XI. Mecanismos de evaluación, control, seguimiento y rendición de cuentas;
- XII. Mecanismos de información, transparencia y acceso público a la información; y
- XIII. Procedimientos para la presentación de quejas y denuncias.

Los Programas Especiales de Vivienda se sujetarán a las condiciones y lineamientos establecidos en los términos de referencia correspondientes y a la normativa aplicable. En casos de emergencia derivados de siniestros, desastres naturales u otras contingencias que requieran atención inmediata, el Ayuntamiento podrá implementar programas extraordinarios de vivienda conforme a las disposiciones que para tal efecto determine el Cabildo.

CAPÍTULO III

De las Declaratorias de Destinos y Reservas

Artículo 14. Cuando por causa de utilidad pública o por interés público resulte procedente emitir una declaratoria de destino del suelo, o cuando sea necesario precisar o ejecutar las reservas territoriales previstas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, el Ayuntamiento deberá observar el siguiente procedimiento:



- I. La Dirección deberá elaborar el dictamen técnico que justifique la causa de utilidad pública o el interés público que motive la declaratoria, con base en lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la legislación estatal aplicable y en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes;
- II. Emitido el dictamen técnico, deberán notificarse por los medios legales procedentes a las personas propietarias, poseedoras o titulares de derechos agrarios de los predios involucrados, a efecto de que comparezcan ante la autoridad municipal competente y manifiesten lo que a su derecho convenga dentro del plazo que establezca la normatividad aplicable;
- III. La Dirección elaborará el proyecto de declaratoria correspondiente y lo remitirá a la Comisión Edilicia competente para su estudio y dictamen, a efecto de someterlo a consideración del Ayuntamiento para su análisis y, en su caso, aprobación mediante acuerdo de Cabildo, el cual deberá publicarse en la Gaceta Oficial del Estado y en los medios de difusión municipales que resulten procedentes; y
- IV. La declaratoria aprobada deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, a efecto de que se practiquen las anotaciones marginales que procedan tanto en el programa del que derive como en los títulos de propiedad de los predios afectados.

Artículo 15. Cuando los predios afectados se encuentren sujetos al régimen de propiedad ejidal o comunal, deberá notificarse y, en su caso, registrarse la declaratoria ante el Registro Agrario Nacional, de conformidad con lo dispuesto en la legislación agraria aplicable.

CAPÍTULO IV

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

Artículo 16. El Ayuntamiento promoverá y fomentará la participación ciudadana en la planeación, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas, programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, con el propósito de fortalecer la gestión democrática del territorio y contribuir al desarrollo urbano ordenado y sustentable del Municipio.

Para tal efecto, el Ayuntamiento implementará mecanismos de consulta, información pública, participación social y colaboración comunitaria que permitan a la ciudadanía involucrarse en los procesos de planeación y toma de decisiones en materia urbana, de conformidad con la legislación aplicable y los instrumentos de planeación urbana vigentes.

Artículo 17. La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda se instrumentará, entre otros mecanismos, a través de los Consejos Consultivos.

SECCIÓN PRIMERA

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

Artículo 18. Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán órganos de consulta, participación social y asesoría técnica que tendrán por objeto apoyar y coadyuvar con la autoridad municipal en la formulación, actualización, seguimiento y evaluación de



los programas, políticas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

Dichos Consejos fungirán como instancia de participación ciudadana dentro del sistema municipal de planeación urbana.

Su integración y funcionamiento se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que reconoce la participación social como un elemento fundamental del sistema de planeación en la materia.

El Consejo Consultivo Municipal deberá constituirse mediante acuerdo del Cabildo, en el que se determinará su integración, organización, atribuciones y reglas de funcionamiento, procurando la participación equilibrada de representantes de los sectores social, académico, profesional, empresarial y comunitario vinculados con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda en el Municipio.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Integración del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 19. El Consejo Consultivo Municipal estará integrado por:

- I. Una Presidencia, que recaerá en la persona titular de la Presidencia Municipal;
- II. Una Secretaría Técnica, que estará a cargo de la persona titular de la Dirección;
- III. Una Vocalía, que corresponderá a la persona edil integrante de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y
- IV. Consejerías, integradas por:
 - a. La persona titular de la Sindicatura;
 - b. Una persona integrante del Cabildo designada por la Presidencia Municipal;
 - c. Dos personas servidoras públicas de la Administración Pública Municipal, designadas por la Presidencia Municipal; y
 - d. Tres personas representantes de organizaciones sociales, académicas, profesionales o empresariales vinculadas con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial o la vivienda, que se distingan por su solvencia moral y experiencia en la materia.

Las personas integrantes del Consejo Consultivo Municipal desempeñarán sus cargos de manera honorífica, por lo que no recibirán remuneración alguna por su participación.

Artículo 20. Las personas titulares de la Presidencia, de la Secretaría Técnica y de las Vocalías del Consejo Consultivo Municipal ejercerán su encargo durante el periodo de la administración municipal correspondiente.

Artículo 21. El Consejo Consultivo Municipal sesionará cuando menos dos veces al año de manera ordinaria y, de manera extraordinaria, cuantas veces resulte necesario a convocatoria de la Presidencia. Para la válida instalación de las sesiones se requerirá la presencia de la mayoría de sus integrantes.

El Consejo Consultivo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:



- I. Fungir como instancia de análisis, consulta y concertación entre las autoridades municipales y los sectores social, académico, profesional y empresarial en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda. Las opiniones y recomendaciones del Consejo se adoptarán por mayoría de votos y, en caso de empate, la Presidencia tendrá voto de calidad;
- II. Recibir, analizar y emitir opiniones sobre comentarios, estudios, propuestas y demandas relacionadas con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como con la vivienda;
- III. Emitir opinión respecto de los programas sectoriales de desarrollo regional y urbano, así como sobre los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Regional y de Vivienda; y
- IV. Opinar y formular recomendaciones sobre los asuntos que en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o vivienda le sean sometidos a consideración por la Presidenta o Presidente Municipal o por la persona titular de la Dirección.

TÍTULO TERCERO

De la Zonificación y Clasificación de los Usos del Suelo

CAPÍTULO I

De la Zonificación

Artículo 22. La zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tiene por objeto ordenar el uso, destino y aprovechamiento del suelo dentro del territorio municipal, a fin de orientar el crecimiento urbano, regular las actividades que se desarrollan en los centros de población y garantizar el equilibrio entre el desarrollo urbano, la protección ambiental y la adecuada prestación de servicios públicos.

Para efectos del presente Reglamento, la zonificación distinguirá dos ámbitos de regulación:

- I. Zonificación primaria, que establece la estructura general del territorio dentro del polígono de regulación urbana, clasificándolo en áreas urbanas actuales, reservas territoriales para el crecimiento urbano, zonas habitacionales, industriales, comerciales o de servicios, áreas de preservación ecológica productiva o restrictiva, áreas naturales protegidas, unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, derechos federales y destinos del suelo; y
- II. Zonificación secundaria, que se establece al interior del área urbana y que define los usos y destinos específicos del suelo, con el propósito de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), densidad, intensidad de construcción, equipamiento urbano, infraestructura, vialidad y demás elementos que incidan en el ordenamiento de los asentamientos humanos.

Artículo 23. La zonificación primaria del territorio municipal se integrará por las siguientes categorías:

- I. Área urbana, con clave de identificación AU, que comprende las zonas del territorio que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, o que se encuentran consolidadas como centros de población;



- II. Reservas territoriales, destinadas al crecimiento urbano futuro con la clave de identificación RTH cuando se trate de uso habitacional, RTI cuando se trate de uso industrial, y RTE cuando el uso corresponda a algún destino especial distinto al habitacional o industrial, según lo determinen los programas de desarrollo urbano;
- III. Reservas ecológicas, destinadas a la preservación del equilibrio ambiental, con la clave de identificación REP cuando se trate de preservación ecológica productiva y RER cuando se trate de preservación ecológica restrictiva;
- IV. Áreas naturales protegidas, con clave de identificación ANP, que corresponden a las zonas del territorio sujetas a régimen de protección ambiental conforme a la legislación aplicable;
- V. Unidades de Manejo Para la Conservación de la Vida Silvestre, con clave de identificación UMA, que corresponden a predios e instalaciones registrados ante la autoridad ambiental competente y que operan conforme a un plan de manejo autorizado, orientado a la conservación y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre;
- VI. Derechos federales, con clave de identificación DF, que comprenden las zonas federales y bienes de dominio público de la Federación, conforme a la legislación aplicable; y
- VII. Destinos del suelo, con clave de identificación DS, correspondientes a las áreas destinadas a infraestructura, equipamiento urbano, servicios públicos o cualquier otro uso de carácter público o de interés general.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Zonificación Secundaria

Artículo 24. La zonificación secundaria tiene por objeto establecer los usos y destinos específicos del suelo dentro de las áreas urbanas y urbanizables, a fin de regular el aprovechamiento del territorio, orientar el desarrollo de los centros de población y garantizar la compatibilidad entre las distintas actividades urbanas.

Para tal efecto, la zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas habitacionales, destinadas predominantemente al uso de vivienda;
- II. Zonas de usos mixtos, en las que se permite la coexistencia de usos habitacionales con actividades comerciales, de servicios u otras compatibles;
- III. Zonas comerciales y de servicios, destinadas a la instalación de establecimientos comerciales, oficinas, servicios y actividades económicas similares;
- IV. Zonas de equipamiento urbano, destinadas a la ubicación de instalaciones y edificaciones para la prestación de servicios públicos, educativos, culturales, deportivos, de salud, administrativos o de seguridad;
- V. Zonas para infraestructura urbana, destinadas a la instalación de redes, instalaciones y obras necesarias para la prestación de servicios públicos y el funcionamiento de la ciudad;
- VI. Zonas industriales, destinadas a actividades de producción, transformación o almacenamiento de bienes;



- VII. Zonas de protección al patrimonio histórico y cultural, destinadas a la conservación, protección y salvaguarda de bienes inmuebles, zonas o áreas con valor histórico, arquitectónico o cultural;
- VIII. Zonas de uso especial, destinadas a actividades que, por su naturaleza, características o impacto urbano, requieren regulación específica; y
- IX. Áreas verdes, destinadas a la preservación ambiental, recreación pública, esparcimiento y mejora del entorno urbano.

Cuando las cartas de usos, destinos y reservas del suelo contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial utilicen denominaciones o claves distintas para clasificar los aprovechamientos del suelo, la Dirección deberá realizar la homologación correspondiente con base en dichos instrumentos de planeación antes de emitir la licencia, permiso o autorización respectiva.

CAPÍTULO II

De la Clasificación de los Usos del Suelo

Artículo 25. La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes para el Municipio, de conformidad con la legislación aplicable y con los instrumentos de planeación urbana correspondientes.

La determinación de los usos del suelo en cada zona deberá observar el principio de compatibilidad de usos, conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Se entenderá por compatibilidad de usos la posibilidad de que distintas actividades urbanas se desarrollen en una misma zona sin generar conflictos funcionales, impactos negativos significativos o riesgos para la población, considerando criterios de seguridad, movilidad, infraestructura, protección ambiental y calidad de vida urbana.

La Dirección evaluará la compatibilidad de los usos del suelo con base en los instrumentos de planeación urbana aplicables y en los estudios técnicos que resulten necesarios.

Artículo 26. Dentro de las zonas habitacionales previstas en la zonificación secundaria, los usos del suelo de carácter habitacional se clasifican en:

- I. De urbanización progresiva: son los desarrollos habitacionales o colonias en los que se permite la ocupación de lotes habitacionales aun cuando la urbanización no se haya concluido en su totalidad. Para su incorporación a la administración municipal deberán contar, como mínimo, con infraestructura básica de electrificación, agua potable y drenaje sanitario;
- II. Unifamiliar: es el lote destinado a la construcción de una sola vivienda;
- III. Dúplex o doble: es el lote destinado al alojamiento de dos viviendas en un mismo predio;
- IV. Plurifamiliar o multifamiliar: es el lote o conjunto en el que se permite la construcción de más de una vivienda, sujeto al régimen de propiedad en condominio, en sus siguientes modalidades:
 - a. Multifamiliar horizontal: es la construcción de dos o más viviendas ubicadas en un mismo predio, que pueden compartir muros medianeros o áreas comunes, o bien ser estructuralmente independientes;



- b. Condominio vertical: en la cual cada persona condómina es propietaria de un piso, departamento, vivienda o local dentro de un edificio y copropietaria de los elementos y áreas comunes;
 - c. Condominio horizontal: en la cual cada persona condómina es propietaria de un área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación construida en ella, además de copropietaria de las áreas comunes; y
 - d. Condominio mixto: es la combinación de las modalidades anteriores en un mismo predio.
- V. Popular: son las zonas generadas por desarrollos urbanos y viviendas realizadas mediante procesos de autoconstrucción, autogestión o dotación de infraestructura pública básica;
 - VI. Interés social: son los fraccionamientos desarrollados en serie por personas particulares o por organismos públicos de vivienda, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos básicos;
 - VII. Medio: se refiere a las zonas con vivienda de nivel medio, dotadas con infraestructura y servicios urbanos completos;
 - VIII. Residencial: se refiere a las zonas con vivienda de nivel alto que cuentan con infraestructura y servicios urbanos completos;
 - IX. Campestre urbano: son los fraccionamientos de baja densidad ubicados fuera del límite inmediato del crecimiento urbano, con infraestructura mínima para su funcionamiento;
 - X. Vivienda económica: es la edificación destinada a vivienda cuyo valor máximo se determina conforme a los criterios establecidos en la legislación y en los programas de vivienda aplicables; y
 - XI. Habitacional suburbano: son las colonias o fraccionamientos ubicados dentro del límite de crecimiento urbano, con baja densidad y características rústicas.

Artículo 27. Dentro de las zonas de usos mixtos previstas en la zonificación secundaria, se permite la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicios dentro de una misma zona urbana.

En estas zonas se podrán establecer oficinas, equipamientos y actividades económicas compatibles, permitiendo la concentración de comercio y servicios en distintos niveles de cobertura territorial, desde el ámbito barrial hasta el regional, siempre que no generen impactos incompatibles con el entorno habitacional.

Las mezclas permitidas comprenden:

- I. Comercios y servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;
- II. Comercios y servicios especializados, incluyendo oficinas, que atienden a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;
- III. Centros comerciales integrados por agrupaciones de comercios y servicios de cobertura sectorial o urbana;



- IV. Estaciones de servicio para el expendio de gasolina o gas, sujetas a la normatividad aplicable en materia de compatibilidad de usos del suelo y prevención de riesgos; y
- V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, sujetos a la disponibilidad de áreas de carga y descarga dentro del predio y a la compatibilidad del giro con la zona.

Artículo 28. La zona de preservación es aquella que circunda el área urbana actual y las reservas de crecimiento urbano de corto y mediano plazo, conservando predominantemente las características de las áreas rurales agrícolas o pecuarias.

En estas zonas quedará restringido el desarrollo urbano, particularmente el uso habitacional, salvo bajo modalidades de vivienda campestre o vivienda aislada, en tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o se apruebe un programa parcial que justifique el cambio de zonificación.

Artículo 29. La zona de conservación ecológica es aquella que, por su valor ambiental, ecológico o paisajístico, deberá conservarse en su estado natural.

El uso o aprovechamiento de estas áreas estará sujeto a la autorización de las autoridades ambientales competentes y a la legislación ambiental aplicable.

Artículo 30. La zona de salvaguarda es aquella delimitada mediante radios o franjas de protección derivadas de criterios y normas técnicas de planeación, destinadas a proteger a la población y a prevenir riesgos, incluyendo franjas de amortiguamiento y seguridad, de conformidad con la normativa aplicable en materia de protección civil, seguridad industrial y gestión de riesgos.

Artículo 31. Las zonas de equipamiento comprenden los lotes o áreas destinadas a la prestación de servicios públicos o de interés colectivo, ya sea que pertenezcan a cualquier orden de gobierno, organismos públicos, empresas productivas del Estado, asociaciones de asistencia social, instituciones religiosas u otras entidades que presten servicios de interés público.

Asimismo, se incluirán aquellas áreas que, por su ubicación y características, resulten aptas para la instalación de equipamiento urbano futuro.

Artículo 32. La zona de uso especial es aquella destinada a actividades específicas que, por su naturaleza o impacto urbano, requieren regulación particular, tales como almacenamiento de materiales peligrosos, explosivos o residuos biológico-infecciosos, plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas de generación de energía, confinamientos u otras instalaciones de naturaleza semejante.

Para asignar un uso especial a una zona deberán realizarse los estudios técnicos que determinen su factibilidad, viabilidad y conveniencia de conformidad con la legislación aplicable y con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes.

Artículo 33. Los usos del suelo destinados a infraestructura y equipamiento urbano corresponden a las áreas ocupadas por instalaciones de entidades públicas o privadas responsables de la prestación de servicios públicos, infraestructura estratégica o equipamiento urbano, conforme a la legislación aplicable.

De acuerdo con su cobertura territorial, se clasifican en:



- I. Cobertura de barrio: instalaciones destinadas a satisfacer necesidades básicas de una zona habitacional;
- II. Cobertura distrital, sectorial o local: instalaciones que atienden las necesidades de un sector o de la totalidad del centro de población; y
- III. Cobertura regional: instalaciones que prestan servicios a varios centros de población o zonas conurbadas y que requieren infraestructura especializada y ubicación estratégica.

Artículo 34. Los usos del suelo restantes previstos en la zonificación primaria corresponden a actividades especiales, turísticas, agroproductivas o de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en áreas con vocación para tales fines.

En estas áreas podrá permitirse la ocupación habitacional de baja densidad, siempre que se garantice la preservación del entorno natural y se respete la densidad máxima que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, de conformidad con dichos instrumentos de planeación.

SECCIÓN PRIMERA

De las Normas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 35. Para la regulación del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecerán las políticas urbanas, estrategias territoriales y normas de control aplicables a cada unidad territorial del Municipio.

TÍTULO CUARTO

De las Acciones de Ordenamiento Urbano

CAPÍTULO I

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

Artículo 36. La constancia de zonificación es el documento administrativo expedido por la Dirección mediante el cual se identifica el uso del suelo y las modalidades de aprovechamiento permitidas conforme a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, aplicables al predio respecto del cual se solicita conocer su clasificación urbana.

La constancia de zonificación tendrá carácter informativo o indicativo y no generará derechos adquiridos ni establecerá un vínculo definitivo entre la persona solicitante y la autoridad municipal.

Las modalidades que comprende se refieren, cuando corresponda, a uso del suelo permitido, compatibilidad de usos de suelo, densidad habitacional, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Artículo 37. Las personas interesadas en obtener constancia de zonificación deberán presentar ante la Dirección los siguientes documentos:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, que incluya el croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Cuadro de construcción del predio con coordenadas georreferenciadas en sistema UTM;



- III. Copia del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, o documento que acredite la posesión legítima del predio;
- IV. Copia del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;
- V. Plano del predio que incluya superficie, medidas, colindancias y curvas de nivel, y en su caso, plano de la edificación existente;
- VI. Fotografías del predio;
- VII. Tratándose de predios con superficie igual o mayor a mil metros cuadrados, la Dirección podrá requerir información adicional o estudios técnicos que resulten necesarios para determinar la compatibilidad del uso solicitado y las condiciones de aprovechamiento del predio; y
- VIII. Comprobante de pago de los derechos establecidos en la normatividad hacendaria municipal.

Artículo 38. La licencia de uso de suelo se otorgará a la persona propietaria de un predio baldío o de una edificación existente que se pretenda ocupar para una nueva actividad. Determina la compatibilidad del uso solicitado respecto del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes. En este documento se señalará:

- I. El uso del suelo permitido, condicionado o prohibido conforme a la zonificación aplicable;
- II. Las restricciones de altura o niveles de construcción;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo permitido;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo permitido; y
- V. El número de cajones de estacionamiento requeridos para las edificaciones que se pretendan construir, ampliar o regularizar.

Artículo 39. Los cajones de estacionamiento podrán ser a pie de lote o en bahías de estacionamiento con andadores peatonales, conforme a las normas de este Reglamento.

Los valores mínimos aplicables serán los siguientes:

- I. Residencial o campestre urbano:
 - a. Vivienda unifamiliar de hasta ciento diecinueve metros cuadrados de construcción: un cajón por vivienda;
 - b. Vivienda unifamiliar de ciento veinte a doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados de construcción: dos cajones por vivienda;
 - c. Vivienda unifamiliar de doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción o más: tres cajones por vivienda;
 - d. Vivienda multifamiliar de dos recámaras: un cajón por vivienda;
 - e. Vivienda multifamiliar de tres recámaras o más: dos cajones por vivienda; y



- f. Local comercial o de servicios integrado a la vivienda, con una superficie máxima de treinta metros cuadrados: un cajón adicional por local.
- II. Medio:
 - a. Vivienda unifamiliar de hasta ciento diecinueve metros cuadrados: un cajón por vivienda;
 - b. Vivienda unifamiliar de ciento veinte metros cuadrados o más: dos cajones por vivienda;
 - c. Vivienda multifamiliar de dos recámaras: un cajón por vivienda;
 - d. Vivienda multifamiliar de tres recámaras o más: dos cajones por vivienda; y
 - e. Local comercial o de servicios integrado a la vivienda, con una superficie máxima de treinta metros cuadrados: un cajón adicional por local.
- III. Interés social o popular:
 - a. Vivienda multifamiliar de hasta ochenta y cinco metros cuadrados de construcción: un cajón por vivienda;
 - b. Vivienda unifamiliar de hasta ciento veinte metros cuadrados de construcción: un cajón por vivienda; y
 - c. Local comercial o de servicios integrado a la vivienda, con una superficie máxima de treinta metros cuadrados: un cajón adicional por local.
- IV. Oficinas: Un cajón por cada veinticinco metros cuadrados de construcción.
- V. Instituciones bancarias: Un cajón por cada quince metros cuadrados de construcción.
- VI. Comercio de productos básicos: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.
- VII. Servicios: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.
- VIII. Materiales para la construcción: Un cajón por cada cien metros cuadrados de construcción.
- IX. Productos especializados: Un cajón por cada cien metros cuadrados de construcción.
- X. Comercio y servicios diversos: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.
- XI. Tiendas de autoservicio: Un cajón por cada veinticinco metros cuadrados de construcción.
- XII. Centros y plazas comerciales: Un cajón por cada veinticinco metros cuadrados de construcción.
- XIII. Mercados: Un cajón por cada treinta metros cuadrados de construcción.
- XIV. Comercio y servicios automotrices: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.
- XV. Talleres de servicios: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.
- XVI. Baños públicos: Un cajón por cada veinticinco metros cuadrados de construcción.
- XVII. Almacenamiento y abasto: Un cajón por cada cien metros cuadrados de construcción.



XVIII. Establecimientos con venta de alimentos sin bebidas alcohólicas:

- a. Cafeterías, neverías, fuentes de sodas y restaurantes: un cajón por cada veinticinco metros cuadrados; y
- b. Salones de fiestas infantiles: un cajón por cada quince metros cuadrados.

XIX. Establecimientos con venta de alimentos y bebidas alcohólicas:

- a. Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bares, cantinas y cervecerías: un cajón por cada quince metros cuadrados; y
- b. Centros nocturnos, discotecas, salones para fiestas, banquetes y bailes, y peñas: un cajón por cada veinte metros cuadrados.

XX. Clínicas y consultorios: Un cajón por cada treinta metros cuadrados de construcción.

XXI. Hospitales y sanatorios: Un cajón por cada treinta metros cuadrados de construcción.

XXII. Asistencia social: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.

XXIII. Educación privada elemental y básica: Un cajón por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.

XXIV. Educación privada media: Un cajón por cada cuarenta metros cuadrados de construcción.

XXV. Educación privada media superior: Un cajón por cada treinta metros cuadrados de construcción.

Las superficies señaladas se refieren a metros cuadrados de construcción destinadas al uso correspondiente.

La Dirección podrá ajustar los requerimientos de estacionamiento cuando así lo establezcan los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, los programas parciales o los estudios de movilidad urbana aplicables

Artículo 40. La Dirección contará con un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la presentación completa de la solicitud y de la documentación requerida, para resolver y, en su caso, expedir la licencia de uso de suelo correspondiente.

La licencia de uso de suelo tendrá una vigencia máxima de un año, contado a partir de su expedición, exclusivamente para la gestión del trámite subsecuente que corresponda.

La vigencia podrá modificarse o quedar sin efectos cuando, durante dicho periodo, entre en vigor un nuevo Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que resulte incompatible con el uso autorizado, o cuando se actualicen las condicionantes establecidas en la propia licencia.

El transcurso del plazo señalado sin resolución expresa no se entenderá como autorización, debiendo la Dirección emitir la resolución correspondiente conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 41. Las personas propietarias, posesionarias o quienes acrediten interés jurídico respecto del inmueble que requieran obtener licencia de uso de suelo deberán presentar ante la Dirección la siguiente documentación:



- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, que incluya croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Cuadro de construcción del predio con coordenadas georreferenciadas en sistema UTM;
- III. Copia de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su caso constancia ejidal inscrita en el Registro Agrario Nacional;
- IV. Tratándose de inmuebles arrendados, copia del contrato de arrendamiento vigente en el que se especifique la superficie objeto de uso;
- V. Copia del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;
- VI. En caso de existir construcción y pretenderse su modificación, constancia o autorización por demolición cuando corresponda;
- VII. Tratándose de persona moral, acta constitutiva, poder notarial de la representación legal y copia de identificación oficial;
- VIII. Fotografía aérea o imagen satelital en la que se identifique el predio y se delimite un perímetro mínimo de mil metros a la redonda;
- IX. Fotografías recientes del predio o construcción, tanto del exterior como del interior;
- X. Anteproyecto o plano arquitectónico en formato doble carta, que contenga plantas arquitectónicas, fachadas y cortes;
- XI. Resolutivo en materia de impacto ambiental expedido por la autoridad competente, cuando así lo requiera la normatividad aplicable;
- XII. Resolutivo o anuencia de la Dirección de Protección Civil municipal, cuando proceda; y
- XIII. Factibilidades de servicios para la dotación de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, emitidas por las autoridades u organismos operadores competentes.

Artículo 42. Cuando haya vencido la vigencia de la licencia de uso de suelo sin que se haya obtenido la licencia de construcción o el trámite subsecuente correspondiente, la persona propietaria o poseedora podrá solicitar su renovación o actualización.

La renovación o actualización de la licencia estará sujeta a lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial al momento de la solicitud.

Artículo 43. Las personas propietarias, posesionarias o quienes acrediten interés jurídico respecto del inmueble que requieran renovar o actualizar la licencia de uso de suelo deberán presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;



- III. Fotografías recientes del predio o de la construcción, tanto del exterior como del interior;
- IV. Resolutivos o documentos que acrediten el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia de uso de suelo anterior;
- V. Original y copia de la licencia de uso de suelo anterior para su cotejo;
- VI. Copia de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad o constancia ejidal inscrita en el Registro Agrario Nacional; y
- VII. Tratándose de personas morales, acta constitutiva, poder notarial de la representación legal y copia de identificación oficial.

Artículo 44. La Dirección podrá expedir la licencia de uso de suelo por regularización cuando, tratándose de una situación de hecho, la persona solicitante desarrolle en el predio una actividad que resulte compatible o similar con los usos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes y que no genere riesgos ni impactos urbanos incompatibles con la zona.

Para tal efecto, deberán cumplirse los requisitos y formalidades establecidos para la tramitación ordinaria de la licencia de uso de suelo, sin perjuicio de las medidas de regularización o sanciones que, en su caso, procedan conforme a la normatividad aplicable.

CAPÍTULO II

De los Cambios de Uso de Suelo

Artículo 45. La persona propietaria o poseedora interesada en obtener autorización para el cambio de uso de suelo, densidad, intensidad de aprovechamiento o altura máxima permitida en un predio o inmueble, cuando dicho cambio no sea compatible con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, deberá presentar solicitud ante la Dirección, acompañada de la siguiente documentación:

- I. Memoria descriptiva que contenga las características físicas del predio o inmueble, superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes y, en su caso, la descripción de los procesos productivos o de los servicios que se puedan desarrollar;
- II. Croquis de localización del predio o inmueble señalando medidas y colindancias;
- III. Documento que acredite la propiedad o posesión legítima del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, o en su caso, constancia ejidal inscrita en el Registro Agrario Nacional;
- IV. Anteproyecto o plano arquitectónico en formato doble carta que contenga plantas, fachadas y cortes;
- V. Tratándose de personas morales, documento que acredite su constitución legal, poder notarial de la representación legal y copia de identificación oficial;
- VI. Formato que incluya croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- VII. Copia del comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;



- VIII. Fotografías recientes del predio o construcción, tanto del exterior como del interior;
- IX. Resolutivos o documentos que acrediten el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la licencia de uso de suelo anterior, cuando corresponda, y
- X. Original y copia de la licencia de uso de suelo anterior, para su cotejo.

Artículo 46. Previamente a su sometimiento al Cabildo, la Dirección deberá emitir dictamen técnico sobre la procedencia del cambio solicitado, considerando la compatibilidad de usos del suelo, la disponibilidad de infraestructura urbana, la movilidad, la gestión de riesgos y los impactos urbanos que pudieran generarse.

La aprobación del cambio de uso de suelo, densidad, intensidad de aprovechamiento o altura máxima permitida corresponderá al Cabildo del Ayuntamiento, el cual resolverá mediante acuerdo aprobado por mayoría de votos, debiendo la autorización ser congruente con los principios de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previstos en la legislación aplicable.

El acuerdo de Cabildo que autorice el cambio solicitado deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- I. Los antecedentes y consideraciones que sustenten la solicitud;
- II. La identificación precisa del predio o inmueble objeto de la autorización;
- III. La motivación y fundamentación jurídica que sustente la determinación adoptada;
- IV. La autorización expresa del cambio de uso de suelo, densidad, intensidad de aprovechamiento o altura máxima permitida;
- V. Las normas aplicables para el aprovechamiento y ocupación del suelo, incluyendo número máximo de niveles, altura permitida, accesos viales y número mínimo de cajones de estacionamiento;
- VI. Las restricciones o limitaciones de ocupación del predio derivadas de disposiciones federales, estatales o municipales, cuando existan;
- VII. Lugar y fecha de expedición del acuerdo; y
- VIII. Tratándose de proyectos destinados a escuelas o instituciones educativas, el resolutive favorable en materia de Protección Civil expedido por la autoridad competente.

Cuando el cambio de uso de suelo solicitado implique modificaciones sustantivas a la estructura urbana prevista en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, el Ayuntamiento podrá determinar que la modificación se tramite mediante la formulación o actualización de un programa parcial o de una modificación al programa correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

SECCIÓN PRIMERA

De la Compatibilidad de los Usos del Suelo

Artículo 47. La regulación del uso del suelo por unidad territorial determinará la viabilidad para la incorporación de usos, destinos y reservas, de acuerdo con su compatibilidad, atendiendo a la siguiente clasificación:



- I. Uso predominante: aquel que define el uso principal del suelo dentro de una zona o unidad territorial determinada;
- II. Uso compatible: aquel que puede coexistir con el uso predominante sin generar riesgos, conflictos o impactos negativos al entorno urbano;
- III. Uso condicionado: aquel cuya autorización está sujeta al cumplimiento de requisitos o condiciones técnicas, ambientales, urbanísticas, de movilidad o de protección civil; y
- IV. Uso prohibido: aquel que resulte incompatible con el uso predominante de la zona o que pueda generar riesgos, afectaciones o impactos negativos al entorno urbano, ambiental o social.

Artículo 48. Para efectos del presente Reglamento, y sin perjuicio de la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, los usos del suelo se clasifican en las siguientes categorías:

- I. Usos habitacionales;
- II. Usos de actividades terciarias;
- III. Usos de actividades secundarias;
- IV. Usos de actividades primarias; y
- V. Usos de infraestructura urbana.

Artículo 49. Los usos habitacionales comprenden aquellos destinados al alojamiento permanente o temporal de las personas.

Se clasifican en:

- I. Vivienda unifamiliar, destinada al alojamiento de una sola familia por lote o predio; y
- II. Vivienda multifamiliar, integrada por dos o más viviendas dentro de un mismo predio o conjunto urbano.

Los usos habitacionales podrán coexistir con comercio de barrio, servicios básicos y equipamiento urbano de cobertura barrial o local, siempre que dichas actividades no generen impactos negativos al entorno urbano o habitacional.

Artículo 50. Las actividades terciarias comprenden los usos destinados a la prestación de servicios, comercio, equipamiento urbano y actividades económicas orientadas a la atención de la población.

Dentro de esta categoría se incluyen:

- I. Oficinas;
- II. Servicios financieros;
- III. Comercio de productos y servicios básicos;
- IV. Comercio de productos y servicios especializados;
- V. Comercio de materiales y equipo para la construcción;
- VI. Comercio y servicios automotrices;
- VII. Establecimientos de servicio para vehículos;



- VIII. Baños públicos;
- IX. Centros comerciales;
- X. Mercados;
- XI. Centros de abasto;
- XII. Bodegas y depósitos múltiples;
- XIII. Rastros;
- XIV. Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas;
- XV. Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas;
- XVI. Estaciones de servicio;
- XVII. Centros de consultorios sin hospitalización;
- XVIII. Hospitales y sanatorios;
- XIX. Centros educativos en todos sus niveles;
- XX. Instalaciones culturales y recreativas;
- XXI. Instalaciones deportivas;
- XXII. Instalaciones religiosas;
- XXIII. Instalaciones hoteleras;
- XXIV. Equipamiento asistencial;
- XXV. Equipamiento de seguridad pública y procuración de justicia;
- XXVI. Servicios funerarios;
- XXVII. Cementerios;
- XXVIII. Estacionamientos públicos;
- XXIX. Terminales e instalaciones para el transporte;
- XXX. Infraestructura de comunicaciones;
- XXXI. Instalaciones para la compra y venta de materiales de desecho;
- XXXII. Actividades turísticas; y
- XXXIII. Actividades de ecoturismo.

Artículo 51. Las actividades secundarias comprenden los usos relacionados con procesos de transformación industrial o manufacturera. Dentro de esta categoría se incluyen:

- I. Manufactura de productos alimenticios, bebidas y tabaco;
- II. Manufactura de productos de madera, palma, mimbre y corcho;
- III. Manufactura de celulosa, papel y sus derivados;
- IV. Manufactura de productos metálicos, maquinaria y equipo;



- V. Manufactura de productos a base de minerales no metálicos;
- VI. Industria metálica básica;
- VII. Manufactura de sustancias químicas y derivados del petróleo;
- VIII. Manufactura de textiles, prendas de vestir y colchones;
- IX. Manufactura del cuero y del calzado; y
- X. Otras actividades manufactureras.

Artículo 52. Las actividades primarias comprenden aquellas relacionadas con el aprovechamiento directo de los recursos naturales.

Se incluyen dentro de esta categoría:

- I. Extracción de minerales metálicos;
- II. Extracción de minerales no metálicos;
- III. Agricultura;
- IV. Ganadería;
- V. Agroindustria;
- VI. Silvicultura; y
- VII. Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

Artículo 53. Los usos de infraestructura urbana comprenden las instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos y al funcionamiento de las redes urbanas. Se incluyen dentro de esta categoría:

- I. Sistemas de abastecimiento de agua potable;
- II. Instalaciones de energía eléctrica y telecomunicaciones;
- III. Sistemas de drenaje, alcantarillado y saneamiento; e
- IV. Instalaciones para el manejo, tratamiento o disposición de residuos sólidos.

Artículo 54. Cuando un uso o subuso del suelo no se encuentre expresamente previsto en el presente Reglamento, la Dirección determinará su procedencia mediante dictamen técnico, considerando los siguientes criterios:

- I. La naturaleza y características del uso solicitado;
- II. Su analogía con los usos establecidos en el presente Reglamento;
- III. Su intensidad, cobertura e impacto urbano;
- IV. La disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y
- V. Su compatibilidad con el uso predominante de la zona donde se pretende establecer de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Densidad Habitacional



Artículo 55. La densidad habitacional aplicable por unidad territorial regulará, entre otros aspectos urbanísticos, los siguientes:

- I. La superficie y frente mínimos de los lotes;
- II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), entendido como la relación entre la superficie máxima que puede ocuparse en planta baja respecto a la superficie total del predio;
- III. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), entendido como la relación entre la superficie total de construcción permitida y la superficie del predio; y
- IV. El número máximo de viviendas por hectárea, conforme a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 56. Las zonas habitacionales deberán observar las siguientes normas generales de control de densidad:

- I. Solo serán permisibles las densidades establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en programas parciales o instrumentos de planeación urbana derivados de éstos;
- II. Las superficies mínimas de los lotes implicarán que no se autorizarán subdivisiones en fracciones menores a las establecidas;
- III. La densidad habitacional deberá ser congruente con la capacidad existente o proyectada de infraestructura, equipamiento urbano, servicios públicos y red vial; y
- IV. En los proyectos de urbanización o desarrollo habitacional deberá privilegiarse la localización de mayores densidades en corredores urbanos o vialidades de mayor jerarquía, así como en zonas con mayor disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos.

Artículo 57. Los fraccionamientos o desarrollos urbanísticos inmobiliarios destinados a uso habitacional deberán sujetarse a las siguientes categorías de densidad conforme a lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes:

- I. Densidad muy alta;
- II. Densidad alta;
- III. Densidad media alta;
- IV. Densidad media;
- V. Densidad media baja;
- VI. Densidad baja;
- VII. Densidad muy baja; y
- VIII. Densidad campestre.

Las mayores densidades deberán localizarse preferentemente en vialidades de mayor jerarquía o en zonas con mayor disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos.

Artículo 58. Los fraccionamientos o desarrollos habitacionales de más de doscientas cincuenta viviendas deberán considerar al menos dos tipologías de vivienda y dos prototipos distintos.



Los desarrollos de más de mil viviendas deberán considerar al menos dos tipologías de vivienda y tres prototipos distintos; y en desarrollos de más de cinco mil viviendas, al menos tres tipologías de viviendas y tres prototipos distintos.

Artículo 59. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Tipología de vivienda: A la forma de organización espacial y constructiva de las unidades habitacionales, tales como vivienda unifamiliar, dúplex, triplex o multifamiliar;
- II. Prototipo de vivienda: A la variación arquitectónica de una misma tipología de vivienda;
- III. Los distintos prototipos deberán diferenciarse entre sí mediante variaciones sustanciales en el diseño arquitectónico, distribución de espacios o superposición de unidades de vivienda; y
- IV. Se considerará que existen distintos prototipos cuando presenten una diferencia mínima de:
 - a. Quince por ciento de la superficie edificada; o
 - b. Treinta por ciento de la superficie del lote o en su proporción prorrateada.

Artículo 60. El número de soluciones de vivienda de cada tipo y prototipo deberá responder a los distintos grupos de población a los que se destine el grupo habitacional, considerando las características del ámbito territorial en que se ubique.

Para tal efecto:

- I. Cada uno de los tipos de vivienda deberá representar al menos el quince por ciento del total de soluciones habitacionales del desarrollo;
- II. Cada uno de los prototipos deberá representar al menos el diez por ciento del total de soluciones habitacionales; y
- III. La vivienda productiva o con comercio integrado podrá contabilizarse dentro de cualquiera de los tipos y prototipos establecidos, siempre que resulte compatible con la zonificación aplicable y con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

SECCIÓN TERCERA

Del Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo

Artículo 61. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la relación entre la superficie máxima de desplante de la edificación que puede ocuparse en planta baja y la superficie total del lote o predio; el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación entre la superficie total de construcción permitida en un predio y la superficie total del mismo, de la cual puede derivarse la altura máxima de las edificaciones.

Artículo 62. Para desarrollos habitacionales se observarán los siguientes parámetros máximos de ocupación y utilización del suelo, salvo que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes establezcan parámetros distintos:

- I. Para predios destinados a vivienda unifamiliar, el COS no será mayor de cero punto setenta y el CUS no será mayor a dos punto diez, equivalente a una altura máxima de tres niveles;



- II. Para lotes multifamiliares de interés social, el COS no será mayor de cero punto setenta y el CUS no será mayor a tres punto cincuenta, equivalente a una altura máxima de cinco niveles;
- III. Para lotes unifamiliares de ciento veinte a ciento cincuenta metros cuadrados, el COS no será mayor de cero punto sesenta y el CUS no será mayor a uno punto ochenta;
- IV. Para lotes unifamiliares de ciento cincuenta y uno a doscientos metros cuadrados, el COS no será mayor de cero punto cincuenta y cinco y el CUS no será mayor a uno punto sesenta y cinco; y
- V. Para lotes multifamiliares, el COS no será mayor de cero punto sesenta y cinco y el CUS no será mayor a tres punto veinticinco.

Los coeficientes señalados deberán aplicarse conforme a las disposiciones establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes y podrán ajustarse cuando existan condiciones particulares de zonificación, infraestructura o impacto urbano que así lo justifiquen mediante dictamen técnico emitido por la Dirección.

SECCIÓN CUARTA **De la Estructura Vial**

Artículo 63. En la incorporación de nuevos predios o desarrollos al suelo urbano, independientemente del uso o destino del suelo, la Dirección verificará, mediante dictamen técnico, que los proyectos de vialidad cumplan, al menos, con los siguientes criterios:

- I. Que se integren a las propuestas de vialidades primarias y secundarias establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, así como en los instrumentos de planeación en materia de movilidad, vialidad y transporte aplicables;
- II. Que garanticen la adecuada jerarquía vial para el acceso y conexión con la red vial existente o proyectada;
- III. Que aseguren la continuidad e interconectividad vial del asentamiento humano;
- IV. Que contemplen sistemas adecuados para el desalojo de aguas pluviales y su conducción hacia la infraestructura hidráulica correspondiente, sin afectar a los asentamientos vecinos;
- V. Que cuenten con la capacidad vial y nivel de servicio requeridos para el tipo de desarrollo urbano proyectado; y
- VI. Que fortalezcan la infraestructura vial en rutas de transporte público, considerando condiciones adecuadas de pavimentación, señalización y seguridad vial.

Artículo 64. Las vías públicas que se proyecten en fraccionamientos, subdivisiones o desarrollos urbanísticos deberán observar, como mínimo, las siguientes dimensiones y características, salvo que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o los instrumentos de movilidad urbana vigentes establezcan secciones distintas:

- I. Vías primarias: sección mínima de veinte metros y catorce metros de arroyo vehicular;
- II. Vías secundarias o colectoras: sección mínima de trece metros y nueve metros de arroyo vehicular;



- III. Vías locales: sección mínima de once metros y ocho metros de arroyo vehicular;
- IV. Vías con retorno: sección mínima de diez metros de sección, con siete metros de arroyo vehicular y nueve metros de radio mínimo de retorno;
- V. Andadores peatonales: ancho mínimo de cinco metros, o seis metros cuando sirvan de acceso a edificaciones ubicadas frente a frente;
- VI. Servidumbre de paso: ancho mínimo de tres punto cincuenta metros;
- VII. Se autorizarán ciclopistas en vías secundarias y locales conforme a lo previsto en los instrumentos de movilidad urbana aplicables; y
- VIII. Deberá contemplarse un circuito de movilidad urbana y una ruta de recolección de residuos sólidos en vialidades primarias y secundarias.

SECCIÓN QUINTA

De la Infraestructura Urbana

Artículo 65. Todo fraccionamiento o desarrollo urbanístico inmobiliario deberá contar, como mínimo, con la siguiente infraestructura urbana básica:

- I. Red de agua potable y tomas domiciliarias para cada lote o predio;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de alcantarillado pluvial o sistema equivalente conforme a la factibilidad técnica y a lo establecido por el organismo operador correspondiente;
- III. Sistema de tratamiento de aguas residuales, cuando no sea factible la conexión a la red municipal de drenaje sanitario;
- IV. Red de energía eléctrica;
- V. Red de alumbrado público;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Calles pavimentadas;
- VIII. Áreas verdes con jardinería mayor y menor, incluyendo la vegetación correspondiente en parques, jardines y camellones; y
- IX. Señalamiento vial, nomenclatura urbana y demás mobiliario urbano necesario.

La infraestructura señalada en el presente artículo deberá ejecutarse a cargo de la persona desarrolladora o fraccionadora previamente a la municipalización y verificación por parte de la Dirección, del fraccionamiento o desarrollo urbano, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO QUINTO

Del Control Urbano

CAPÍTULO I

Del Apeo y Deslinde



Artículo 66. El Municipio, por conducto de la Dirección y a petición de la autoridad judicial competente o de la persona propietaria o poseedora interesada cuando proceda conforme a este Reglamento, podrá practicar el apeo y deslinde administrativo de un predio, determinando formalmente sus límites perimetrales con base en las medidas y colindancias contenidas en el título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 67. El deslinde de inmuebles destinados a la creación de nuevos fraccionamientos o a desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio, en materia de vivienda, podrá ser realizado por la autoridad municipal a través de la Dirección.

Para obtener el deslinde municipal, la persona propietaria o poseedora deberá presentar los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia del antecedente de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Copia del comprobante del impuesto predial del ejercicio fiscal vigente;
- IV. Fotografía actual del inmueble o predio objeto del deslinde; y
- V. Comprobante del pago de los derechos correspondientes, conforme a la normativa fiscal municipal aplicable.

CAPÍTULO II

Del Alineamiento, Número Oficial y Nombre de las Calles

Artículo 68. El alineamiento es la traza que delimita un predio respecto de la vía pública existente o proyectada en los planos, programas y proyectos de desarrollo urbano legalmente aprobados.

El alineamiento de los inmuebles se determinará conforme a lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, así como en los proyectos autorizados para la creación de nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales o desarrollos inmobiliarios constituidos en régimen de propiedad en condominio.

Cuando, como consecuencia de la determinación del alineamiento, resulte necesaria la ocupación parcial o total de predios de propiedad particular, se procederá, según corresponda a la modificación del alineamiento, a la celebración de los convenios correspondientes con las personas propietarias o poseedoras, a la imposición de limitaciones administrativas de dominio, o al procedimiento de expropiación por causa de utilidad pública, conforme a lo dispuesto en los artículos 27 y 115 fracción V de la Constitución Federal, 8 fracción I inciso S de la Ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 69. El número oficial es la identificación numérica asignada por el Ayuntamiento, a través de la Dirección, a un predio o inmueble de acuerdo con la nomenclatura de la vía pública en la que se ubica, con el objeto de facilitar su localización e identificación administrativa.

Artículo 70. La asignación de nombres a las vialidades deberá realizarse respecto de aquellas ubicadas en colonias, fraccionamientos o desarrollos urbanos que no cuenten con denominación oficial. Para tal efecto, se observarán los siguientes criterios:



- I. Solo se autorizarán nombres que hagan referencia a valores culturales o universales, lemas, personajes, fechas o hechos históricos, personalidades científicas, técnicas o artísticas;
- II. No se permitirá la asignación de nombres de personas vivas, salvo acuerdo expreso del Cabildo;
- III. Cuando la denominación se refiera a personas, no se antepondrá título, grado académico, militar o religioso alguno;
- IV. No se autorizarán nombres relacionados con credos o denominaciones religiosas, salvo aquellos correspondientes a personajes de reconocimiento público; y
- V. No se autorizará el cambio de nombre de vialidades promovido por personas particulares, salvo causa debidamente justificada y acuerdo expreso del Cabildo.

Artículo 71. Para la obtención del alineamiento, número oficial y, en su caso, nombre de vialidad, las personas interesadas deberán presentar ante la Dirección los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, acompañado de croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del ejercicio fiscal actual;
- III. Copia de la escritura pública o documento que acredite la propiedad o, cuando sea procedente, la posesión legítima, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Copia del plano o documento que acredite la lotificación, relotificación, subdivisión o autorización de uso de suelo, según corresponda;
- V. Archivo digital del formato requerido para el trámite de alineamiento y número oficial, conforme a las especificaciones que establezca la Dirección; y
- VI. Copia del recibo de pago de los derechos correspondientes.

La Dirección podrá requerir documentación o información adicional cuando resulte necesaria para la correcta identificación del predio o para verificar la legalidad del trámite.

CAPÍTULO III

De la Vivienda y las Acciones Habitacionales

Artículo 72. El presente Capítulo tiene por objeto regular, en el ámbito del desarrollo urbano, las acciones relacionadas con la localización, uso de suelo, densidad, compatibilidad urbana y condiciones territoriales para la vivienda dentro del Municipio.

Las disposiciones relativas a los aspectos técnicos, estructurales, de diseño y ejecución de obra se regirán por el Reglamento de Obras Públicas y Construcciones y demás normatividad aplicable.

Artículo 73. La edificación de vivienda deberá ajustarse a los Programas de Desarrollo Urbano vigentes; las densidades autorizadas, las restricciones y reservas territoriales y las zonas de riesgo identificadas en el Atlas de riesgo correspondiente.



Artículo 74. Para la autorización de desarrollos habitacionales, la autoridad municipal deberá verificar la disponibilidad de infraestructura básica, la accesibilidad vial adecuada, la compatibilidad con el entorno urbano, el cumplimiento de normas ambientales y de protección civil, así como la no ubicación en zonas de riesgo.

Artículo 75. Se prohíbe la autorización de vivienda en zonas inundables, áreas de deslave o inestabilidad y en zonas de alto riesgo.

Artículo 76. Las licencias de construcción, ejecución de obra y aspectos técnicos se regirán por el Reglamento de Obras Públicas y Construcciones y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones en materia de desarrollo urbano previstas en este Reglamento.

CAPÍTULO IV

De las Fusiones y Subdivisiones

Artículo 77. La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones, lotificaciones y fraccionamientos de predios ubicados en el territorio del Municipio tendrá por objeto garantizar que dichos actos se realicen conforme a la legislación estatal en materia de desarrollo urbano, al presente Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 78. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Subdivisión: A la división de un predio en dos o más fracciones sin la apertura de nuevas vialidades;
- II. Fusión: A la unión de dos o más predios colindantes para conformar uno solo;
- III. Lotificación: Al trazo y delimitación de lotes dentro de un predio, sin que necesariamente implique la apertura de vialidades públicas; y
- IV. Fraccionamiento: A la división de un terreno en lotes destinados a usos urbanos, que implique la apertura de vías públicas y la ejecución de obras de urbanización.

Artículo 79. Para la fusión y subdivisión de predios deberá solicitarse y obtenerse la licencia correspondiente ante la Dirección en los siguientes supuestos excepcionales de regularización o adecuación:

- I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí; y
- II. Subdivisiones, en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando las fracciones resultantes no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y en este Reglamento y deriven de una situación de hecho debidamente acreditada;
 - b. Cuando existan construcciones y se pretenda subdividir sin permiso de uso de suelo, siempre que estén resueltas estructuralmente de forma independiente;
 - c. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona;
 - d. Cuando se genere servidumbre de paso; y
 - e. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.



Artículo 80. Podrán tramitarse mediante procedimiento simplificado y no requerirán licencia municipal adicional:

- I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo; y
- II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa vigente, que en ningún caso será inferior a ciento cinco metros cuadrados de superficie y siete metros lineales de frente.

Cuando el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de un Programa vigente, sí deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

Artículo 81. Se entenderá por subdivisión-fusión la subdivisión de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa vigente.

Artículo 82. Se entenderá por fusión-subdivisión cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de subdivisión, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el programa vigente.

Artículo 83. Para solicitar la autorización de subdivisión, subdivisión-fusión o fusión-subdivisión, deberá presentarse la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato autorizado por la Dirección con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Original y copia del deslinde municipal;
- III. Original y copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Original del certificado de libertad de gravamen;
- V. Original y copia del recibo del pago del impuesto predial del año en curso;
- VI. Registro fotográfico del terreno;
- VII. Identificación oficial de la persona propietaria;
- VIII. Croquis a escala con medidas, superficies y colindancias de cada una de las fracciones resultantes, firmados por la persona perita responsable de obra registrada en el Municipio; y
- IX. En caso de persona moral: acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial de la persona representante legal.

Artículo 84. Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, la Dirección podrá autorizar la subdivisión y el traslado de dominio parcial hasta del treinta por ciento de las fracciones resultantes, quedando obligada la persona enajenante a realizar la introducción total de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación.

La servidumbre de paso que se genere tendrá un frente mínimo a vía pública de tres punto cincuenta metros para permitir el acceso de vehículos de servicio o de emergencia.



La longitud máxima de una servidumbre de paso será de cuarenta metros, salvo que se requiera la introducción de infraestructura, en cuyo caso se atenderá a los lineamientos que señale el organismo competente.

Artículo 85. Las subdivisiones con frentes menores a siete metros lineales y superficie menor a ciento cinco metros cuadrados, y que constituyan situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los casos siguientes:

- I. Donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitación de grado, o en línea colateral hasta el cuarto grado;
- II. Enajenación de fracciones de inmuebles en las que existan construcciones realizadas con anterioridad a la expedición de la Ley;
- III. Cuando la Dirección determine que es viable la independencia estructural de las construcciones existentes;
- IV. Adjudicación de inmuebles por herencia, remate judicial o disolución y liquidación de sociedad conyugal; y
- V. Los demás casos previstos en la Ley aplicable.

CAPÍTULO V **De las Lotificaciones**

Artículo 86. La lotificación para conjunto habitacional que se realice en predios con superficie menor a diez mil metros cuadrados y que requiera el trazo de vialidades públicas se considerará fraccionamiento para efectos de su autorización, por lo que deberá sujetarse al procedimiento correspondiente, salvo en lo relativo al requisito de publicación, cuando la legislación estatal aplicable así lo permita.

En todos los casos, las personas promoventes deberán ceder al Municipio las vialidades generadas y las áreas de donación correspondientes para su incorporación al dominio público municipal, mediante escritura pública libre de gravamen debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 87. La solicitud de autorización de lotificación deberá presentarse ante la Dirección acompañada de la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Recibo del comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- IV. Plano de anteproyecto de lotificación;
- V. Archivo digital del proyecto en formato compatible con los sistemas de información geográfica o de diseño utilizados por la Dirección;
- VI. Memoria descriptiva del Proyecto, que incluya características del predio, número de lotes propuestos, superficie, vialidades y áreas de donación; y



- VII. En caso de personas morales, presentar el acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial de la persona representante legal.

Artículo 88. La persona propietaria, poseedora o su representante legal podrá solicitar la autorización municipal para la enajenación de lotes, la cual se otorgará con base en el avance de la obra de urbanización. Para tal efecto deberá presentar ante la Dirección:

- I. Oficio de solicitud señalando número de lotes, número de viviendas y superficie a trasladar cuya enajenación se solicita;
- II. Constancias de avance de obra de urbanización expedidas por las dependencias competentes; y
- III. Comprobante del pago de los derechos correspondiente.

La autorización inicial permitirá enajenar hasta el veinticinco por ciento de los lotes.

Las autorizaciones subsecuentes, hasta completar el noventa por ciento del total de lotes, se condicionarán a la entrega-recepción parcial o total de las obras de urbanización.

Artículo 89. Se autorizará la enajenación del diez por ciento restante de los lotes una vez concluidas las vialidades y las obras de urbanización necesarias para la prestación de servicios urbanos, y cuando se haya realizado formalmente la entrega-recepción de dichas obras al Ayuntamiento o a los organismos responsables de su operación y mantenimiento.

CAPÍTULO VI

Del Fraccionamiento de Terrenos

Artículo 90. Para efectos de este Reglamento, los fraccionamientos se clasifican conforme a los siguientes criterios sin perjuicio de los usos del suelo y densidades establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes:

- I. Por el tipo de uso del suelo:
 - a. Habitacional de interés social;
 - b. Habitacional popular;
 - c. Habitacional medio;
 - d. Habitacional residencial;
 - e. Habitacional campestre urbano;
 - f. Habitacional campestre agropecuario, cuando se ubique en suelo urbano o urbanizable conforme a los Programas vigentes;
 - g. Industrial; y
 - h. Especial.
- II. Por la concentración de viviendas por lote o predio:
 - a. Unifamiliares;
 - b. Multifamiliares dúplex;
 - c. Multifamiliares triplex;



- d. Multifamiliares cuádruplex;
 - e. Módulo habitacional, conforme a la tipología que establezcan las disposiciones técnicas aplicables; y
 - f. Conjunto habitacional.
- III. Por la etapa o modalidad de urbanización:
- a. De urbanización continua, cuando las obras de urbanización se ejecutan en su totalidad antes de la ocupación o comercialización de los lotes; y
 - b. De urbanización progresiva, cuando las obras de urbanización se ejecutan de manera gradual conforme al desarrollo del fraccionamiento, de acuerdo con las etapas y el programa de obras previamente autorizados por el Ayuntamiento por conducto de la Dirección.

SECCIÓN PRIMERA **De la Publicación**

Artículo 91. La persona propietaria o quien acredite legalmente derechos sobre el predio, interesada en construir un fraccionamiento deberá solicitar la orden de publicación a la Dirección, con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar posibles inconformidades de terceras personas en cuanto a derechos de propiedad, posesión, linderos, superficie u otras circunstancias. Para tal efecto, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia de la licencia de uso de suelo;
- III. Resolutivo en materia de impacto ambiental;
- IV. Recibo del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- V. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad, acompañada de croquis de localización;
- VI. Certificado de anotaciones marginales o de libertad de gravamen, expedido por la autoridad registral;
- VII. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias, avalado por la persona perita responsable de obra registrada en el Municipio;
- VIII. Deslinde municipal del predio; y
- IX. En caso de persona moral, acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial de la representación legal.

Artículo 92. La orden de publicación deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la Gaceta Oficial del Estado;
- II. Por una sola vez en un periódico de mayor circulación en el Estado; y
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos o medio oficial de difusión del Ayuntamiento.



SECCIÓN SEGUNDA

De la Constancia de No Afectación

Artículo 93. La constancia de no afectación es el documento expedido por la Dirección mediante el cual se hace constar que los nuevos proyectos de desarrollo urbano no tienen afectaciones sobre vía pública actual o futura, instalaciones o estructuras en propiedad o administración del Ayuntamiento, de acuerdo con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes para el Municipio, el Programa de Obras y Acciones y demás instrumentos normativos emitidos por el Municipio, el Estado o la Federación.

Para obtener dicha constancia, la persona propietaria o poseedora deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- IV. Constancia de zonificación;
- V. Constancias de no afectación emitidas por las autoridades u organismos competentes, cuando resulten aplicables; y
- VI. Fotografías recientes del predio.

Artículo 94. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso o destino, la Dirección verificará que los proyectos viales y urbanísticos consideren las acciones contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes para el Municipio y a los demás instrumentos de planeación aplicables.

Para tal efecto, los proyectos deberán considerar, cuando menos:

- I. La identificación y jerarquización de las vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias y terciarias o locales;
- II. Los criterios de integración y continuidad vial entre las áreas urbanas existentes y aquellas de nueva incorporación al desarrollo urbano; y
- III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y, en su caso, los libramientos necesarios.

SECCIÓN TERCERA

De la Constancia de Integración Vial

Artículo 95. La Constancia de Integración Vial es el documento expedido por la Dirección mediante el cual se determina la adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, para el acceso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos de tránsito, las condiciones de circulación y la capacidad de las arterias conforme a la población a beneficiar. Asimismo, en dicha constancia se deberá prever:



- I. La debida nivelación y continuidad de las superficies de rodamiento respecto de las vialidades existentes, a fin de garantizar la continuidad e integración vial del asentamiento humano; y
- II. El desalojo de aguas pluviales y la conducción del drenaje sanitario, sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en arroyo y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

Artículo 96. Para obtener la Constancia de Integración Vial, la persona propietaria o poseedora deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Ejemplares de la orden de publicación en la Gaceta Oficial del Estado y en el periódico correspondiente;
- III. Certificación de exhibición de la orden de publicación en la tabla de avisos del Ayuntamiento o medio oficial de difusión del Ayuntamiento; y
- IV. Plano de anteproyecto de integración vial en formato digital compatible con los sistemas técnicos utilizados por la Dirección, que contenga, cuando menos, poligonal y cuadro de construcción, curvas de nivel, cuadro de uso de suelo, cuadro de lotificación, secciones viales y planos de rasantes, firmado por la persona perita responsable de obra registrada en el Municipio.

SECCIÓN CUARTA

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

Artículo 97. La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación realizada por parte de la Dirección a lo siguiente:

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

Artículo 98. Para obtener la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, la persona solicitante deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- III. Tratándose de persona moral, acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial de la persona que ostente la representación legal;
- IV. Factibilidad de integración vial y de ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación, equipamiento urbano y áreas verdes, expedida por la Dirección en oficio y plano;



- V. Análisis del sitio realizado por la persona proyectista del fraccionamiento, que contendrá por lo menos: análisis de pendientes del terreno, análisis de escurrimientos pluviales, identificación de corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona, estudio de resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;
- VI. Anteproyecto de lotificación con responsiva técnica de la persona perita responsable de obra registrada en el Municipio, que contenga cuando menos:
- a. Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde con el testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
 - b. Curvas de nivel, cotas y secciones del terreno natural y conformado con base en el proyecto de lotificación;
 - c. Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales o por obras de infraestructura de administración federal, estatal o municipal;
 - d. Superficies y linderos de las áreas de donación y afectaciones, con medidas remitibles al cuadro de usos de suelo;
 - e. En el caso de lotes multifamiliares, especificación del número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
 - f. Secciones viales tipo en planta y corte;
 - g. Tipología de lotes;
 - h. Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;
 - i. Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro correspondiente; y
 - j. Presentación del plano del proyecto en formato electrónico georreferenciado en coordenadas Datum WGS84, conforme a la referencia del INEGI, así como en tres impresiones en escala legible, debidamente firmadas por la persona perita responsable de obra registrada ante el Municipio;
- VII. Constancias de derechos de vía, cuando el predio se encuentre afectado por cuerpos de agua, vías férreas, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras u otros supuestos análogos, emitidas por las autoridades competentes;
- VIII. Cuando no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental y, en su caso, autorización del organismo operador respecto del punto de descarga; y
- IX. Una vez otorgada, la autorización deberá protocolizarse ante notaría pública e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al Municipio.

SECCIÓN QUINTA

De la Autorización de Relotificación y Relotificación Puntual



Artículo 99. La relotificación es la modificación total o puntual de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento y sólo podrá practicarse sobre lotes propiedad de la persona fraccionadora propiedad o respecto de los cuales se acredite la autorización de las personas propietarias afectadas. Únicamente podrá solicitarse antes de la municipalización del fraccionamiento.

La relotificación podrá ser:

- I. Total, cuando implique la modificación general de la distribución de manzanas y lotes del fraccionamiento; o
- II. Puntual, cuando se limite a la modificación específica de uno o varios lotes o manzanas sin alterar sustancialmente la estructura urbana originalmente autorizada.

Artículo 100. Para obtener la autorización del proyecto de relotificación, la persona solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato oficial autorizado por la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Oficio de solicitud en el que se especifique el detalle de las manzanas que se van a relotificar y su superficie en metros cuadrados;
- III. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;
- IV. Plano de anteproyecto de relotificación con la información correspondiente a poligonal y cuadro de construcción, cuadro de uso de suelo, cuadro de relotificación, planos de rasantes, archivo digital del proyecto y memoria descriptiva en formato compatible con los sistemas técnicos utilizados por la Dirección;
- V. Oficio de autorización y plano autorizado de lotificación o relotificación del fraccionamiento;
- VI. Comprobante de pago de derechos; y
- VII. Tratándose de persona moral, acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial de la persona que ostente la representación legal.

En los proyectos de relotificación se permitirá el incremento de densidad de hasta un veinte por ciento, siempre que se acredite que la infraestructura urbana existente cuenta con la capacidad suficiente para soportar dicho incremento, sin que sea necesaria la modificación de los proyectos autorizados de las redes de infraestructura urbana siempre que sea compatible con los Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 101. Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, deberá observarse que no se supere la densidad máxima permitida en la licencia de uso de suelo.

Cuando la relotificación implique un incremento de densidad mayor al veinte por ciento del total de lotes, se requerirá iniciar el procedimiento correspondiente a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la licencia respectiva.

Cuando por motivo del incremento de densidad se requiera la ampliación o adecuación de las redes de infraestructura básica, la autoridad municipal sólo autorizará la relotificación o, en su caso, el incremento de la intensidad de aprovechamiento del suelo o del número de niveles permitidos,



cuando la persona promovente garantice técnicamente que proveerá por sus propios medios o recursos los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

SECCIÓN SEXTA

Del Dictamen Técnico-Legal

Artículo 102. Habiéndose cumplido el procedimiento para la autorización del fraccionamiento, la persona solicitante podrá obtener de la autoridad municipal el Dictamen Técnico-Legal que sirva de fundamento para determinar el monto de la garantía correspondiente.

El Dictamen Técnico-Legal consiste en la recopilación, en un solo documento elaborado por la Dirección, de los requisitos cumplidos por la persona desarrolladora, así como de los proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el desarrollo.

Para tal efecto, la persona solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura tanto en redes como en obras de cabecera, emitidas por la autoridad competente, así como los presupuestos correspondientes, avalados por la persona perita responsable de obra.

Lo anterior tendrá como finalidad determinar el monto de la garantía, la cual deberá cubrir el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o bien, calcularse conforme a la programación de la obra, a fin de garantizar su adecuado cumplimiento y ejecución.

Artículo 103. Para obtener el Dictamen Técnico-Legal, la persona propietaria o poseedora interesada deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitida por la autoridad competente;
- III. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, avalados por la persona perita responsable de obra, quien hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;
- IV. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización e infraestructura; pavimentos, guarniciones y banquetas, redes de agua potable, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, red de energía eléctrica y obras de cabecera, avalados por las instancias competentes;
- V. Memoria descriptiva de las obras a que se refiere la fracción anterior; y
- VI. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 104. Una vez obtenido el Dictamen Técnico-Legal, la persona desarrolladora y la Dirección celebrarán un convenio, el cual deberá protocolizarse ante notaría pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al Municipio.

En dicho convenio, la persona desarrolladora se comprometerá a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables contenidas en el Dictamen Técnico-Legal.



En el mismo convenio deberá señalarse la garantía de cumplimiento de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el presente Reglamento, así como establecerse la prohibición de subdividir los lotes autorizados o de cambiar, permutar o alterar las áreas verdes y demás áreas de donación.

Asimismo, deberá estipularse que, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la persona desarrolladora, el Ayuntamiento podrá hacer efectiva la garantía correspondiente para ejecutar directamente o por conducto de terceros las obras de urbanización pendientes, sin perjuicio de las demás responsabilidades que resulten aplicables.

De igual forma, la persona desarrolladora deberá presentar, dentro de un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir de la firma del convenio, el calendario de ejecución de obras, el cual no podrá exceder de veinticuatro meses.

Cuando existan causas debidamente justificadas, la persona desarrolladora podrá solicitar a la autoridad competente una prórroga, la cual no podrá exceder de dos años adicionales.

Los gastos que se generen con motivo de la protocolización e inscripción del convenio serán cubiertos por la persona fraccionadora o desarrolladora.

SECCIÓN SÉPTIMA

De los Fraccionamientos Especiales

Artículo 105. Para efectos del presente Reglamento, los cementerios o panteones se consideran un tipo especial de fraccionamiento por lo que deberán cumplir con las siguientes normas:

- I. Características de los lotes:
 - a. Lote individual: dimensiones mínimas de un metro con cincuenta centímetros por dos metros con cincuenta centímetros, con distancia mínima de noventa centímetros entre lotes;
 - b. Lote familiar superficial: dimensiones mínimas de tres metros con cincuenta centímetros por cinco metros, con distancia mínima de noventa centímetros entre lotes; y
 - c. Lote para capilla o criptas: dimensiones mínimas de diez metros por diez metros, con distancia mínima de tres metros entre lotes.
- II. Usos y destinos:
 - a. Se permitirá hasta el cinco por ciento de la superficie vendible para uso comercial destinado a atender las necesidades de las personas usuarias del cementerio; y
 - b. Se permitirá hasta el diez por ciento del área vendible para la creación de nichos y osarios para urnas funerarias.
- III. Cesiones:
 - a. El quince por ciento del área vendible será donado al Municipio, debidamente urbanizado, para su destinación a servicios de inhumación de asistencia social, para el uso de personas con escasos recursos económicos. Dichos terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al quince por ciento.
- IV. Infraestructura urbana mínima:



- a. Red de agua potable, con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de cincuenta metros entre sí;
- b. Conexión a drenaje sanitario en las áreas que así lo requieran y, en su caso, sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c. Red de alcantarillado pluvial;
- d. Red de energía eléctrica;
- e. Red de alumbrado público;
- f. Guarniciones y banquetas;
- g. Calles pavimentadas; y
- h. Mobiliario urbano, incluyendo señalamiento, nomenclatura, casetas de vigilancia, bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura y demás elementos necesarios para la adecuada prestación del servicio.

Los casos no previstos en este artículo se resolverán con base en dictamen técnico fundado en la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, salud pública y protección civil.

Asimismo, tratándose de panteones públicos o privados, la conservación de monumentos, criptas, capillas, señalización, áreas verdes y demás elementos visibles deberá sujetarse adicionalmente a lo previsto en el Reglamento de Panteones del Municipio.

CAPÍTULO VII

De las Garantías

Artículo 106. Calculado el monto de la garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la Dirección, será procedente la suscripción del convenio notarial a que se refiere este Reglamento.

Para tal efecto, la persona fraccionadora o desarrolladora presentará por escrito ante la Dirección su conformidad respecto de la forma en que garantizará sus obligaciones, reconociéndose como válidas las siguientes:

- I. Fianza otorgada por institución legalmente autorizada;
- II. Hipoteca constituida sobre bienes inmuebles propiedad de la persona desarrolladora debidamente valuados y suficientes para cubrir el monto de la garantía; y
- III. Retención de hasta el treinta por ciento del total de lotes que integren el desarrollo urbanístico correspondiente.

Artículo 107. La garantía de cumplimiento a que se refiere el artículo anterior se calculará considerando el cien por ciento del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades competentes.

La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por la persona solicitante a favor del Municipio. Para su trámite deberá presentarse la siguiente documentación:



- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Oficio especificando el número de manzanas, lotes y viviendas que amparará la garantía;
- III. Oficio de lotificación o relotificación vigente; y
- IV. Presupuesto de obra con fecha de elaboración no mayor a un mes y con la firma de la persona perita responsable de obra.

A conveniencia de la persona fraccionadora o desarrolladora, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía correspondan a diversas etapas de ejecución de la obra, siempre que la enajenación de lotes sólo se permita cuando éstos cuenten con el total de los servicios necesarios para su habitabilidad.

Artículo 108. Cuando la persona fraccionadora o desarrolladora opte por garantizar sus obligaciones a través de fianza, ésta deberá comprender tanto las redes de infraestructura como las obras de cabecera, aun cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera deberá quedar garantizada desde la primera etapa del desarrollo.

Artículo 109. Cuando la persona desarrolladora opte por garantizar sus obligaciones mediante hipoteca, podrá hacerlo utilizando el predio objeto del desarrollo o cualquier otro inmueble respecto del cual acredite propiedad con valor suficiente para cubrir el monto de la garantía. De igual manera este criterio aplicará para garantizar las obras de cabecera.

Artículo 110. Cuando la persona fraccionadora o desarrolladora opte por garantizar sus obligaciones mediante retención de lotes, la Dirección seleccionará aquellos que estime convenientes e impedirá la autorización de enajenación o transmisión de dominio hasta verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización.

Esta forma de garantía sólo procederá cuando el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En todos los casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercerán por conducto del Ayuntamiento.

Cumplidas las obligaciones, la persona garante podrá solicitar la cancelación de la garantía, conforme a la modalidad adoptada.

Artículo 111. Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado e inscrito el convenio de urbanización, la persona fraccionadora o desarrolladora obtendrá la autorización definitiva de inicio de obra para realizar los trabajos propios de urbanización del fraccionamiento.

Dicha autorización tendrá una vigencia de veinticuatro meses contados a partir del inicio de obra y comprenderá la construcción de redes de infraestructura básica, obras de cabecera, pavimentación de vialidades, guarniciones y banquetas, habilitación de áreas verdes y zonas ajardinadas, y la instalación de mobiliario urbano correspondientes al tipo de fraccionamiento.

Artículo 112. En caso de incumplimiento del plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, la persona fraccionadora o desarrolladora podrá solicitar a la Dirección una prórroga, con al menos treinta días de anticipación al vencimiento del plazo original.



Para tal efecto, deberá presentar los presupuestos actualizados correspondientes a la obra pendiente debidamente avalados por la persona perita responsable de obra, así como el calendario actualizado de ejecución de obra respectivo.

Artículo 113. En caso de otorgarse la prórroga, la persona desarrolladora estará obligada a actualizar la garantía previamente constituida y, en su caso, modificar el convenio protocolizado, conforme a los nuevos términos autorizados por la Dirección.

Si no obstante lo anterior, la persona desarrolladora incumpliere con el nuevo plazo establecido para la ejecución de las obras, el Ayuntamiento hará efectiva la garantía correspondiente, sin perjuicio de las demás responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse.

CAPÍTULO VIII

Del Traslado de Dominio y Enajenación de Lotes

Artículo 114. La persona fraccionadora o desarrolladora podrá obtener autorización para la enajenación o transmisión de dominio parcial hasta por el veinticinco por ciento de los lotes que integren el fraccionamiento, siempre que se haya constituido la garantía correspondiente y se haya suscrito el convenio de urbanización previsto en el presente Reglamento.

Para este trámite, la persona propietaria o poseedora interesada deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, señalando los lotes cuya enajenación se pretende autorizar;
- III. Fianza de urbanización, cuando corresponda;
- IV. Listado de los lotes para traslado; y
- V. Comprobante de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 115. Contando con la autorización del proyecto de lotificación y la autorización definitiva de inicio de obra, en los tipos de fraccionamiento previstos en el presente Reglamento, la persona propietaria o poseedora podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Artículo 116. Conforme se concluyan las obras de urbanización, la persona fraccionadora o desarrolladora podrá solicitar a las entidades u organismos operadores competentes la recepción de las obras de urbanización e infraestructura.

Para tal efecto, deberá otorgar una fianza como garantía por correcto funcionamiento y por vicios ocultos, destinada a responder por posibles fallas en las obras ejecutadas.

Asimismo, podrá solicitar la reducción de la fianza de urbanización, la cual será sustituida por la fianza de vicios ocultos en los términos que determine la Dirección.

Artículo 117. El monto de la garantía por correcto funcionamiento o por vicios ocultos corresponderá al diez por ciento del valor total de las obras de urbanización y estará vigente a partir de la fecha de



entrega-recepción de las mismas, debiendo constar en el acta correspondiente y amparando los plazos siguientes:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: dieciocho meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: treinta y seis meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: treinta y seis meses;
- IV. Red de energía eléctrica: doce meses;
- V. Red de alumbrado público: doce meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: veinticuatro meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: dieciocho meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: hasta el momento de la entrega-recepción final.

Artículo 118. La persona fraccionadora o desarrolladora podrá solicitar ante las entidades u organismos operadores correspondientes la recepción de las obras de urbanización e infraestructura, ya sea por etapas del fraccionamiento o en su totalidad, siempre que dichas obras se encuentren contempladas en el proyecto de lotificación autorizado.

Las entidades u organismos operadores procurarán realizar la recepción de las obras dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir de que éstas cuenten con las garantías correspondientes y se verifique su correcto funcionamiento.

Para la recepción de las obras de urbanización e infraestructura bastará la anuencia de las entidades u organismos operadores competentes, sin perjuicio de la aprobación del Cabildo cuando se trate de bienes que deban incorporarse al patrimonio municipal.

Artículo 119. La persona desarrolladora podrá solicitar autorización para enajenar o transmitir el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar el noventa por ciento del total del fraccionamiento, incluido el veinticinco por ciento inicial autorizado, una vez que presente las actas de entrega-recepción parcial o total expedidas por la autoridad competente, existan las garantías correspondientes, se verifique el correcto funcionamiento de las obras de urbanización, y se haya formalizado la escritura de donación de las áreas correspondientes a favor del Ayuntamiento.

Artículo 120. Para obtener el traslado de dominio parcial o final de los lotes, la persona propietaria o poseedora interesada deberá presentar, además de las actas de entrega-recepción a que se refiere el artículo anterior, los siguientes documentos:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Constancia de avance físico de obra emitida por la Dirección, previa verificación técnica y, en su caso, con el apoyo de las dependencias municipales u organismos operadores competentes;
- III. Listado de lotes respecto de los cuales se solicita el traslado de dominio, acompañando copia del plano de lotificación autorizado, señalando los lotes previamente autorizados y los que integran la nueva solicitud; y



IV. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

CAPÍTULO IX

De las Donaciones

Artículo 121. La persona fraccionadora o desarrolladora estará obligada a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento las superficies de terreno que, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, se destinen a vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano.

Dicha donación deberá ser aprobada previamente por el Cabildo antes de su escrituración y formalizarse mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Todos los gastos notariales, registrales y administrativos que se generen para la legalización de las áreas de donación serán cubiertos por la persona fraccionadora o desarrolladora.

Artículo 122. Cuando por razones técnicas debidamente justificadas las superficies de terreno destinadas a donación resulten inconvenientes dentro del fraccionamiento, la persona fraccionadora o desarrolladora podrá, previa autorización del Municipio, sustituir dichas áreas por un predio ubicado dentro del mismo Municipio, cuyas características técnicas, ubicación y superficie sean equivalentes, previo avalúo comercial emitido por la persona perita valuadora debidamente certificada, o bien mediante el pago en numerario equivalente al valor comercial de dichas áreas, el cual deberá destinarse exclusivamente a la adquisición o habilitación de áreas para equipamiento urbano o áreas verdes municipales, determinado mediante avalúo autorizado por el Municipio.

La sustitución a que se refiere el presente artículo no procederá cuando se trate de superficies destinadas a vías públicas.

Artículo 123. Cuando la persona fraccionadora o desarrolladora construya vías públicas con dimensiones mayores a las autorizadas, la superficie que exceda las especificaciones aprobadas se considerará cedida automáticamente a favor del Municipio, independientemente de las áreas de donación establecidas en la autorización del fraccionamiento o lotificación correspondiente.

Artículo 124. La persona desarrolladora estará obligada a destinar superficies para equipamiento urbano y áreas verdes equivalentes al doce por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, las cuales deberán donarse al Municipio.

Adicionalmente, podrá destinar hasta un siete por ciento de la superficie vendible para equipamiento urbano de carácter privado con uso comunitario o de servicios para el fraccionamiento.

Para efectos del presente artículo, se entenderá por superficie vendible aquella que resulte de descontar de la superficie total del predio las áreas destinadas a vialidades.

La superficie destinada a donación municipal deberá distribuirse de la siguiente manera:

- I. El ocho por ciento del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible;
- II. El cuatro por ciento del área vendible para áreas verdes, que igualmente deberá donarse al Municipio con el mismo carácter, siendo obligación de la persona desarrolladora habilitarla como espacio recreativo a su costa y bajo supervisión municipal; y



- III. El porcentaje adicional destinado a equipamiento privado, en su caso, no se considerará como área de donación municipal ni podrá sustituir las obligaciones previstas en las fracciones anteriores.

Los terrenos destinados a equipamiento urbano y áreas verdes no deberán presentar pendientes mayores al quince por ciento, salvo que mediante dictamen técnico se determine su viabilidad para el uso previsto.

CAPÍTULO X

Del Acta de Entrega Final

Artículo 125. Una vez concluida la ejecución total de las obras de urbanización y habiendo sido recepcionadas por las autoridades u organismos competentes, la persona fraccionadora o desarrolladora podrá solicitar ante la Dirección la expedición del acta de entrega final del fraccionamiento, mediante la cual se tendrá por cumplido el conjunto de obligaciones que le corresponden como persona urbanizadora.

Para tal efecto, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Copia certificada de la escritura pública del terreno, con el certificado de libertad de gravamen y de notas marginales;
- II. Copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- III. Acta de recepción del sistema de alumbrado público emitida por el área municipal competente;
- IV. Acta de recepción de guarniciones, banquetas y pavimentación emitida por la Dirección;
- V. Plano del proyecto hidráulico y sanitario utilizado por la CAEV, en la oficina operadora de Tantoyuca;
- VI. Acta de entrega-recepción de las áreas de donación donde se ubiquen las infraestructuras de agua potable y drenaje sanitario, así como redes de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, emitida por la CAEV, en la oficina operadora de Tantoyuca;
- VII. Planos autorizados del proyecto de redes eléctricas por la CFE;
- VIII. Acta de recepción de las instalaciones eléctricas emitida por la CFE;
- IX. Plano general del fraccionamiento que indique las áreas de vialidad, guarniciones y banquetas, señalando sus medidas y superficies;
- X. Presupuesto de las obras de infraestructura del fraccionamiento, incluyendo guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, señalamiento, nomenclatura y jardinería mayor y menor, para determinar los montos correspondientes a las fianzas de garantía;
- XI. Constancia de vigencia de la fianza de cumplimiento o, en su caso, solicitud de cancelación;
- XII. Fianza de garantía por vicios ocultos;
- XIII. Croquis individuales de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, indicando medidas, colindancias y superficie; y



XIV. Plano del fraccionamiento en archivo digital georreferenciado, conforme a las especificaciones técnicas que determine la Dirección.

Artículo 126. Una vez expedida el acta de entrega final del fraccionamiento, la persona fraccionadora o desarrolladora podrá solicitar ante la Dirección la autorización de traslado de dominio final de los lotes restantes, correspondiente al diez por ciento del total del fraccionamiento, acreditando el pago de los derechos respectivos.

Artículo 127. Para la formalización de actos o contratos relacionados con la enajenación de lotes derivados de procesos de fraccionamiento o lotificación, deberá acreditarse previamente la autorización municipal de traslado de dominio correspondiente, la cual deberá insertarse en la escritura pública respectiva.

Artículo 128. Al formalizar los testimonios de escritura pública relacionados con la enajenación de lotes, será obligación de la persona fraccionadora o desarrolladora consignar las especificaciones de superficie, medidas y colindancias de los lotes, así como la modalidad de ocupación unifamiliar o multifamiliar en los lotes habitacionales, conforme a lo establecido en el proyecto de lotificación autorizado.

Asimismo, deberá señalarse la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene, así como las demás disposiciones que establezca el Dictamen Técnico-Legal correspondiente.

Artículo 129. Los fraccionamientos, subdivisiones, lotificaciones o cualquier otra forma de división del suelo que se realicen sin contar con las autorizaciones correspondientes emitidas por la autoridad municipal competente se considerarán irregulares.

En consecuencia, el Ayuntamiento no estará obligado a reconocer dichos desarrollos ni a prestar en ellos servicios públicos municipales, sin perjuicio de la imposición de las sanciones previstas en el presente Reglamento y de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

La regularización de asentamientos humanos derivados de estos actos sólo podrá realizarse conforme a los procedimientos previstos en la legislación aplicable y en el presente Reglamento.

CAPÍTULO XI

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 130. El régimen de propiedad en condominio se presenta en las construcciones en las que los pisos, departamentos, viviendas, locales o terrenos que constituyan un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta sean susceptibles de aprovechamiento independiente por distintas personas propietarias y tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan derecho de copropiedad o a la vía pública.

Para los inmuebles con estas características, siempre que el proyecto respete el uso de suelo y demás disposiciones urbanísticas aplicables, la Dirección será la autoridad responsable de autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 131. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse cuando:

- I. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales o terrenos de que conste un inmueble, o que hubieren sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicarse a distintas personas propietarias;



- II. La persona propietaria de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales o terrenos para enajenarlos a distintas personas y reserve uno o más elementos de uso común indivisible;
- III. Se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;
- IV. Se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva que compartan en bienes o áreas comunes; y
- V. El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva que compartan bienes o áreas comunes.

Artículo 132. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse una vez obtenida la autorización respectiva por parte de la Dirección, ya sea durante el proceso de construcción o en edificaciones terminadas.

Tratándose de condominios familiares, sólo podrán constituirse en edificaciones terminadas.

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

Artículo 133. La persona propietaria o poseedora interesada en este trámite deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Licencia de uso de suelo;
- III. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Certificado de libertad de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad;
- V. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- VI. Licencia de construcción emitida por la Dirección;
- VII. Alineamiento y número oficial emitidos por la Dirección;
- VIII. Planos arquitectónicos autorizados;
- IX. Memoria descriptiva del condominio que contenga croquis general, identificación de áreas privativas y comunes, cuadro de indivisos y firma de la persona perita responsable de obra;
- X. Proyecto de reglamento de condominio y de su administración firmado por la persona propietaria, poseedora o representante legal;
- XI. Original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por la persona perita responsable de obra, con cédula profesional y refrendo municipal, cuya firma deberá estar certificada por notaría pública;
- XII. Fotografías del inmueble, de las áreas de uso común, fachadas e interiores;
- XIII. Avalúo de la construcción realizado por la persona perita valuadora con cédula profesional;



- XIV. Fianza de garantía por correcta ejecución de obras y, en su caso, por vicios ocultos;
- XV. Comprobante de pago por concepto de constitución del régimen de propiedad en condominio;
- XVI. Constancia de traslado de dominio, sólo en fraccionamientos; y
- XVII. Tratándose de persona moral:
 - a. Acta constitutiva; y
 - b. Poder notarial e identificación oficial de la representación legal.

Artículo 134. La fianza para la constitución del régimen de propiedad en condominio garantizará la correcta conclusión de las obras del desarrollo condominal y, en su caso, de las obras de urbanización que correspondan por parte de la persona fraccionadora o desarrolladora y, una vez recepcionadas por las autoridades competentes y cumplido su plazo de garantía, podrá promoverse su cancelación.

Adicionalmente, deberá otorgarse una fianza como garantía por correcto funcionamiento y por vicios ocultos de los inmuebles que integren el condominio o el conjunto urbano condominal.

Para su trámite deberá presentarse:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Original del avalúo de la construcción realizado por la persona perita valuadora con cédula profesional; y
- III. Copia de la licencia de construcción.

Artículo 135. La cancelación de fianza es el documento que representa el acto mediante el cual la autoridad municipal reconoce que se han cumplido las obligaciones garantizadas.

Para solicitar este documento la persona propietaria o poseedora deberá presentar:

- I. Solicitud en el formato que para tal efecto determine la Dirección, con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- II. Solicitud por escrito de la cancelación;
- III. Copia de la fianza que se desea cancelar;
- IV. Copia del plano autorizado, doblado en tamaño carta;
- V. Copia de la protocolización del régimen de condominio; y
- VI. Tratándose de persona moral el acta constitutiva y poder notarial e identificación oficial de la representación legal.

Artículo 136. La Dirección deberá dar respuesta a toda solicitud en un plazo no mayor a diez días naturales contados a partir del día siguiente a la presentación completa de la solicitud.



Las constancias, permisos y licencias contempladas en el presente Reglamento cuya vigencia no se encuentre expresamente establecida, tendrán una vigencia de un año contado a partir de su emisión, o la que determinen los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Los trámites a que se refiere el presente Reglamento se ingresarán, gestionarán, orientarán, recibirán y entregarán a través de la Dirección.

El silencio de la autoridad no se entenderá como autorización.

Artículo 137. Una vez autorizada la constitución del régimen de propiedad en condominio, la persona propietaria o desarrolladora deberá protocolizar el instrumento correspondiente ante notaría pública e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá contener:

- I. La descripción del inmueble y su ubicación;
- II. La delimitación de las unidades de propiedad exclusiva;
- III. La identificación y descripción de los bienes y áreas de uso común;
- IV. El porcentaje de indivisos que corresponda a cada unidad privativa;
- V. El reglamento del condominio; y
- VI. Los planos autorizados del condominio.

La inscripción del régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad será requisito indispensable para la transmisión de dominio de las unidades privativas.

Artículo 138. En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, las personas condóminas deberán observar las disposiciones contenidas en el reglamento del condominio y las disposiciones del presente Reglamento.

El reglamento del condominio deberá regular:

- I. La administración del condominio;
- II. El uso, conservación y mantenimiento de las áreas y bienes comunes;
- III. Los derechos y obligaciones de las personas condóminas;
- IV. Las normas para la convivencia y el uso adecuado de las unidades privativas y áreas comunes;
- V. La forma de integración y funcionamiento de la asamblea de personas condóminas;
- VI. Las disposiciones relativas al mantenimiento, conservación y seguridad del inmueble; y
- VII. Las responsabilidades de la persona administradora del condominio para vigilar el cumplimiento del reglamento y de las disposiciones aplicables.

TÍTULO SEXTO

Sustentabilidad del Desarrollo Urbano y de la Vivienda

CAPÍTULO ÚNICO

De la Sustentabilidad



Artículo 139. La sustentabilidad del desarrollo urbano y de la vivienda comprende la relación equilibrada entre las personas con su entorno natural y construido, mediante la aplicación de estrategias de diseño urbano y arquitectónico que favorezcan el confort ambiental, el uso eficiente de los recursos naturales y la reducción de impactos negativos al medio ambiente.

Para tal efecto, se promoverá la aplicación de principios de sustentabilidad en las edificaciones nuevas y en las ampliaciones de edificaciones existentes, mediante el uso de sistemas pasivos y tecnologías que favorezcan:

- I. El desarrollo sostenible, entendido como la satisfacción de las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas;
- II. Optimizar el uso de los recursos naturales y aplicar sistemas de edificación que reduzcan el impacto ambiental de las construcciones y mejoren las condiciones de habitabilidad;
- III. Incorporar criterios de diseño bioclimático, tales como el aprovechamiento de la orientación solar, la ventilación cruzada, el uso de vegetación, el incremento del aislamiento térmico y la utilización de aleros u otros elementos de protección climática; y
- IV. Implementar sistemas de ahorro y eficiencia en el uso de recursos, tales como calentadores solares, dispositivos ahorradores de agua, iluminación eficiente y tecnologías que reduzcan el consumo energético.

Artículo 140. Las personas desarrolladoras de fraccionamientos o conjuntos habitacionales procurarán incorporar incorporar ecotecnologías y sistemas de eficiencia ambiental en la construcción de vivienda, privilegiando aquellas de bajo costo y alta productividad.

Dichas tecnologías deberán cumplir con los parámetros, certificaciones, normas y lineamientos vigentes emitidos por la Comisión Nacional de Vivienda o por las autoridades federales competentes, sin menoscabo de los principios de una vivienda digna y decorosa.

Las tecnologías implementadas deberán ser acordes con las condiciones climáticas, ambientales y sociales del Municipio.

Artículo 141. En el desarrollo de vivienda urbana deberán considerarse los siguientes criterios de sustentabilidad:

- I. Para el uso eficiente del agua:
 - a. Racionalizar el consumo mediante dispositivos ahorradores;
 - b. Implementar sistemas alternativos de aprovechamiento del agua, tales como captación y almacenamiento de aguas pluviales, recirculación de aguas grises y aprovechamiento de fuentes subterráneas cuando sea técnicamente viable y conforme a la normatividad aplicable en materia de aguas nacionales;
 - c. Utilizar el agua pluvial captada para actividades domésticas o de mantenimiento; y
 - d. Minimizar descargas contaminantes durante la construcción y operación de las viviendas.
- II. Para el aprovechamiento sustentable del suelo:
 - a. Optimizar el uso del suelo conforme a los instrumentos de planeación urbana vigentes;



- b. Promover la rehabilitación, redensificación y reutilización de áreas urbanas deterioradas; y
 - c. Prevenir y mitigar los impactos ambientales derivados de la urbanización y construcción de vivienda.
- III. Para el uso responsable de materiales de construcción:
- a. Fomentar el uso racional de materiales;
 - b. Sustituir materiales y procesos constructivos de alto impacto ambiental por alternativas sustentables; e
 - c. Implementar prácticas de manejo adecuado de residuos de construcción.
- IV. Para el uso eficiente de la energía:
- a. Aplicar criterios de diseño bioclimático;
 - b. Privilegiar iluminación y ventilación natural;
 - c. Promover el uso de sistemas energéticos alternativos;
 - d. Impulsar el uso de energías limpias, renovables o de bajo impacto ambiental; y
 - e. Reducir el consumo energético en las edificaciones.

Artículo 142. La Dirección podrá realizar visitas de inspección, verificación o vigilancia con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables en materia de desarrollo urbano, construcción, medio ambiente y vivienda.

En caso de detectarse incumplimientos, la autoridad municipal podrá ordenar y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones previstas en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 143. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se efectuarán en días y horas hábiles, y las extraordinarias en cualquier tiempo, cuando exista denuncia, riesgo inminente, incumplimiento grave de la normatividad o cuando así lo dispongan las disposiciones legales aplicables.

Las visitas deberán realizarse conforme a los principios de legalidad, seguridad jurídica y debido procedimiento administrativo.

TÍTULO SÉPTIMO

De la Vivienda

CAPÍTULO I

De las Acciones de Vivienda

Artículo 144. Las acciones de suelo y vivienda que se desarrollen en el Municipio, financiadas con recursos federales, estatales o municipales, así como aquellas promovidas por organismos públicos, privados o sociales que otorguen financiamiento para vivienda a personas trabajadoras o a población en general, deberán observar los lineamientos establecidos en las reglas de operación, programas y demás disposiciones normativas vigentes en la materia.



En particular, deberán cumplir con los criterios relativos a:

- I. Densidad habitacional;
- II. Dotación de infraestructura urbana básica;
- III. Equipamiento urbano;
- IV. Integración urbana y accesibilidad; y
- V. Incorporación de ecotecnologías y sistemas de eficiencia ambiental que contribuyan a reducir los costos de mantenimiento de la vivienda y de los servicios de saneamiento.

Artículo 145. La Dirección, en coordinación con las dependencias municipales competentes, promoverá la celebración de acuerdos y convenios de colaboración con personas productoras o proveedoras de materiales básicos para la construcción, con el objeto de facilitar su adquisición a precios preferenciales en los siguientes casos:

- I. Para la atención de programas de vivienda emergente destinados a personas damnificadas por desastres naturales o contingencias;
- II. Para apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquellos relacionados con autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza o vulnerabilidad; y
- III. Para la integración de paquetes de materiales de construcción destinados a programas municipales de apoyo a la vivienda.

Artículo 146. La Dirección promoverá la celebración de convenios de colaboración con instituciones públicas, privadas, académicas o sociales, con el propósito de brindar asesoría técnica y capacitación a las personas beneficiarias de programas de vivienda o adquirentes de materiales de construcción.

Dicha asesoría podrá comprender, entre otros aspectos:

- I. El uso adecuado de materiales y sistemas constructivos;
- II. La aplicación de técnicas de construcción segura y eficiente;
- III. La implementación de ecotecnologías y criterios de sustentabilidad en la vivienda; y
- IV. La difusión de prototipos arquitectónicos y soluciones de diseño habitacional acordes con las condiciones climáticas y sociales del Municipio.

SECCIÓN PRIMERA

De la Producción Social de Vivienda

Artículo 147. La Dirección promoverá la asistencia técnica a las personas productoras sociales de vivienda, la cual podrá proporcionarse a través de:

- I. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- II. Colegios, asociaciones o gremios de profesionistas relacionados con la arquitectura, ingeniería y el urbanismo; y
- III. Dependencias y entidades del sector público y privado.



Dicha asistencia técnica tendrá por objeto apoyar los procesos de planeación, diseño, construcción, mejoramiento y ampliación de vivienda.

Artículo 148. Con el propósito de fomentar la investigación, innovación y desarrollo tecnológico en materia de vivienda, la Dirección podrá celebrar convenios de colaboración con instituciones públicas, privadas o sociales interesadas en la materia.

Asimismo, promoverá la participación de universidades, centros de investigación y organismos especializados, pudiendo destinarse recursos públicos conforme a la disponibilidad presupuestal y a la normatividad aplicable.

Artículo 149. La Dirección fomentará el desarrollo de programas de producción social de vivienda dirigidos a:

- I. Personas autoproductoras o autoconstructoras, ya sea de manera individual o colectiva, atendiendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda; y
- II. Otras personas productoras o agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro, tales como organismos de la sociedad civil, asociaciones gremiales, instituciones de asistencia privada u organismos comunitarios.

Artículo 150. Tratándose de comunidades rurales e indígenas, la Dirección deberá reconocer y atender sus características sociales, culturales y territoriales, respetando sus formas de asentamiento territorial, sus sistemas constructivos tradicionales o regionales y las condiciones bioclimáticas del entorno.

En estos casos se privilegiará el uso de materiales locales, técnicas constructivas regionales y soluciones habitacionales acordes con el contexto cultural y ambiental.

Artículo 151. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, la Dirección fomentará la celebración de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades y centros de investigación, organismos de la sociedad civil, organismos no gubernamentales, colegios de profesionistas y consultorías especializadas en vivienda y desarrollo urbano, entre otros.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Concertación con los Sectores Social y Privado

Artículo 152. La participación de las personas promotoras privadas en los programas de vivienda que promueva o realice el Municipio estará sujeta a la supervisión de la Dirección, la cual emitirá los criterios técnicos y administrativos para la ejecución de obras, los requisitos y trámites correspondientes, el registro de las personas promotoras o desarrolladoras participantes, así como la presentación de fianzas y garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones contraídas y la observancia de las disposiciones jurídicas y técnicas vigentes en la materia.

Artículo 153. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado en materia de vivienda tendrán por objeto:

- I. Facilitar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, beneficiando preferentemente a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad;



- II. Promover la creación de fondos e instrumentos financieros que favorezcan la producción y adquisición de vivienda;
- III. Fortalecer la seguridad jurídica de la vivienda a través de las autoridades competentes;
- IV. Financiar, desarrollar y ejecutar proyectos de vivienda, así como infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que permitan reducir costos y mejoren la calidad de la vivienda y la eficiencia energética;
- VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento, rehabilitación y conservación de la vivienda;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda para su integración en los sistemas de información urbana y de vivienda;
- VIII. Implementar programas para que se ofrezcan en condiciones competitivas y accesibles a la población los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda; y
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a las personas usuarias y fomentar la investigación en vivienda.

CAPÍTULO II

Del Financiamiento y Estímulo a la Vivienda de Apoyo Institucional

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales

Artículo 154. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, el Municipio a través de la Dirección impulsará las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, conforme a los distintos niveles de ingresos de la población beneficiaria;
- II. Promover el fortalecimiento y ampliación de las fuentes de financiamiento destinadas al sector vivienda;
- III. Fomentar la utilización de recursos provenientes del mercado financiero que permitan un flujo constante de financiamiento a mediano y largo plazo;
- IV. Impulsar mecanismos que favorezcan el desarrollo y fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas; y
- V. Promover la participación de diversas instituciones e intermediarios financieros en programas de financiamiento para vivienda.

Artículo 155. El Municipio promoverá la implementación de programas de vivienda que combinen esquemas de ahorro, crédito y subsidio, conforme a la normativa aplicable y a los lineamientos establecidos por las autoridades federales y estatales competentes.

Para la operación de dichos programas se deberán considerar las condiciones socioeconómicas de la población beneficiaria, procurando facilitar el acceso de las familias de menores ingresos a soluciones habitacionales adecuadas.



SECCIÓN SEGUNDA

De los Incentivos a la Vivienda

Artículo 156. El Municipio, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y proponer al Ayuntamiento el otorgamiento de estímulos o facilidades fiscales conforme a la legislación hacendaria municipal aplicable, para la promoción y fomento de la producción, adquisición y mejoramiento de la vivienda.

Artículo 157. Los programas de construcción de vivienda para la venta y promovidos por el sector privado podrán acceder a los beneficios, exenciones, subsidios y facilidades administrativas que otorgue el Ejecutivo Estatal o el Ayuntamiento, siempre que estén previamente registrados y calificados por la Dirección y se integren dentro de los programas de vivienda correspondientes.

Artículo 158. El Municipio, en su ámbito de competencia, podrá establecer y aplicar medidas de apoyo e incentivos para fomentar la producción de la vivienda y apoyar a las personas productoras sociales de vivienda, entre las que podrán incluirse las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante el otorgamiento de facilidades administrativas y apoyos fiscales, notariales y registrales;
- II. Conceder facilidades y apoyos para el pago de contribuciones, incluidos los relacionados con la transferencia de propiedad;
- III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen ecotécnicas, ingeniería ambiental o prácticas sustentables; y
- IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades o reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a las personas adquirentes de vivienda avaladas por la Dirección.

CAPÍTULO TERCERO

De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 159. El Municipio, en coordinación con los gobiernos Federal y Estatal, participará en acciones de regularización de la tenencia de la tierra, con la finalidad de promover la legalidad urbana y brindar certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares establecidos en núcleos de población asentados en propiedad pública, social o privada que carezcan total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, los procesos de regularización deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley, en el presente Reglamento y a las demás disposiciones aplicables en materia ambiental, de desarrollo urbano y de protección civil.

Artículo 160. La regularización de asentamientos procederá como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano del Municipio en los siguientes casos:

- I. Cuando el área a regularizar se encuentre dentro de un programa administrativo operado por el gobierno federal, estatal o municipal;
- II. Cuando el área a regularizar esté prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes;



- III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de dichos programas y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, con visto bueno de la Dirección; y
- IV. Cuando el origen del asentamiento no derive del procedimiento formal de constitución de fraccionamiento previsto en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 161. La Dirección establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, el cual tendrá los siguientes objetivos:

- I. Identificar y registrar los asentamientos humanos irregulares en territorio municipal;
- II. Determinar las zonas aptas de regularización, en coordinación con las autoridades competentes;
- III. Elaborar acciones técnicas y jurídicas que establezcan las obligaciones de las personas propietarias o posesionarias;
- IV. Adoptar medidas preventivas para inhibir la ocupación de zonas de riesgo; y
- V. Contar con dictamen técnico en materia de riesgo emitido por la Dirección de Protección Civil.

Artículo 162. La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a lo siguiente:

- I. Sólo procederá cuando el asentamiento presente una ocupación mayor al cincuenta por ciento de los lotes;
- II. Sólo podrán beneficiarse las personas integrantes de asentamientos humanos que cuenten con dictamen técnico favorable de uso de suelo;
- III. Sólo podrán beneficiarse las personas posesionarias o habitantes del asentamiento que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no sean propietarias o poseedoras de otro predio en el mismo asentamiento;
- IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada con más de un lote; y
- V. La Dirección promoverá que en las acciones de regularización se consideren áreas verdes y espacios destinados al equipamiento urbano indispensable.

Artículo 163. Cuando el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales o comunales de propiedad estatal o federal, y éstos sean aptos para el uso habitacional y su incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social, la Dirección analizará tal situación y promoverá, en coordinación con la instancia regularizadora competente, el mecanismo legal para su regularización.

Artículo 164. Para la regularización de un asentamiento humano se llevará a cabo el procedimiento siguiente:

- I. Presentación de solicitud de incorporación por parte de las personas posesionarias o propietarias del predio afectado;
- II. Realización de visita o recorrido en el asentamiento para verificar el estado de ocupación e infraestructura existente;
- III. Análisis de la titularidad de la propiedad del predio;



- IV. Solicitud del dictamen de riesgo a la Dirección de Protección Civil;
- V. Solicitud del dictamen técnico favorable de uso de suelo y de la constancia de zonificación emitidos por la Dirección;
- VI. Solicitud de opinión en materia ambiental a la Dirección de Ecología y Medio Ambiente;
- VII. Suscripción de convenio de colaboración entre personas posesionarias, persona propietaria y Ayuntamiento, con intervención de notaría pública;
- VIII. Suscripción del convenio de urbanización progresiva conforme a las disposiciones del presente Reglamento;
- IX. Emisión del oficio de autorización de lotificación y su inscripción junto con los convenios respectivos en el Registro Público de la Propiedad;
- X. Recepción e integración de expedientes individuales de las personas beneficiarias;
- XI. Envío de la documentación a la Dirección de Catastro;
- XII. Envío de los expedientes individuales con cédula catastral a la notaría pública;
- XIII. Entrega de las escrituras correspondientes; y
- XIV. Las demás gestiones necesarias para cumplir con la normatividad aplicable.

TÍTULO OCTAVO

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

CAPÍTULO ÚNICO

De las Disposiciones Generales

Artículo 165. La Dirección integrará y administrará el Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores, el cual se sujetará a las disposiciones previstas en la Ley de Vivienda, la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 166. El Sistema se conformará con la información proporcionada por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal en lo relativo al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

Artículo 167. La Dirección promoverá la celebración de acuerdos y convenios con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, así como con organizaciones de los sectores social y privado, instituciones de educación superior y centros de investigación, con el propósito de obtener e integrar información en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda al Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores.

Artículo 168. El Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores tendrá como principios rectores la accesibilidad, transparencia, objetividad, confiabilidad, interoperabilidad e independencia técnica.



Artículo 169. El Sistema tendrá como objetivo fortalecer la vinculación interinstitucional para la generación, verificación, validación, integración y difusión de información estadística y geográfica del Municipio a fin de apoyar la planeación, gestión y evaluación del desarrollo urbano y territorial.

Artículo 170. Corresponde a la Dirección la producción, integración, actualización, resguardo y conservación de la información estadística y geográfica municipal, para la toma de decisiones, la planeación, el seguimiento y la evaluación del desarrollo urbano del Municipio, así como la consolidación de la Información Estadística y Geográfica Municipal.

Artículo 171. El Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores tendrá las siguientes funciones:

- I. Integrar y actualizar la cartografía urbana del Municipio;
- II. Realizar procesos de depuración, estructuración y generación de topologías para la cartografía urbana;
- III. Georreferenciar información relacionada con el desarrollo urbano y territorial;
- IV. Crear, revisar, modificar y actualizar bases de datos geográficas;
- V. Incorporar información normativa de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- VI. Capacitar y asesorar en el manejo, uso e interpretación de información cartográfica y geoespacial;
- VII. Participar en reuniones de coordinación de proyectos relacionados con información estadística y geográfica municipal;
- VIII. Apoyar a las áreas del Ayuntamiento respecto a la geocodificación y análisis de información territorial; y
- IX. Elaborar mapas temáticos en materia de normatividad urbana y ordenamiento territorial.

TÍTULO NOVENO

De la Inspección, Verificación, Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones

CAPÍTULO I

De las Visitas de Inspección y Verificación

Artículo 172. La Dirección tendrá la facultad de realizar visitas de inspección, verificación o supervisión en las obras, fraccionamientos, construcciones y demás edificaciones que se encuentren en proceso de desarrollo dentro del territorio municipal, con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 173. La Dirección vigilará el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento a través del personal verificador que autorice o comisione para tal efecto.

El personal encargado de realizar las visitas de verificación deberá estar debidamente acreditado mediante credencial oficial vigente y contar con orden escrita emitida por la autoridad competente, en la que se precise la autoridad que la emite, el lugar o lugares donde deba practicarse la visita, el



objeto y alcance de la diligencia, la causa o motivo que la origine y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funde.

Las visitas de verificación se realizarán conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz y demás disposiciones aplicables.

Artículo 174. Las personas propietarias o sus representantes, las personas encargadas de la obra o del inmueble, las personas directoras responsables de obra y sus auxiliares, así como las personas ocupantes del lugar donde se practique la diligencia, estarán obligadas a permitir el acceso al inmueble objeto de la inspección y a proporcionar la información y documentación que les sea requerida por la Dirección.

CAPÍTULO II

Del Acta de Inspección

Artículo 175. De toda visita de inspección se levantará un acta circunstanciada en la cual se harán constar los hechos observados, las condiciones de la obra o inmueble, las irregularidades detectadas y las manifestaciones de las personas que intervengan en la diligencia.

Artículo 176. El acta de inspección deberá contener, cuando menos, la información siguiente:

- I. El lugar, fecha y hora en que se practique la visita;
- II. El nombre, cargo e identificación oficial de la persona inspectora;
- III. El nombre de la persona propietaria, poseedora, responsable de la obra o de quien atienda la diligencia;
- IV. El número y fecha de la orden de inspección, cuando proceda;
- V. Los datos de identificación del inmueble inspeccionado;
- VI. La descripción detallada y circunstanciada de los hechos observados;
- VII. La relación de las irregularidades o incumplimientos detectados;
- VIII. Las manifestaciones de la persona que atienda la diligencia;
- IX. El señalamiento, en su caso, de las medidas de seguridad aplicadas; y
- X. La firma de las personas que intervengan en la diligencia.

El acta deberá ser firmada por el personal verificador y por la persona con quien se haya entendido la diligencia y por dos personas que atestiguaron los hechos.

En caso de que la persona con quien se entienda la diligencia se niegue a firmar el acta de inspección o a recibir copia de la misma, se hará constar dicha circunstancia en el documento, sin que ello afecte la validez de la diligencia.

Artículo 177. Las personas a quienes se les haya levantado acta de inspección podrán formular, en el mismo acto de la diligencia, las observaciones que estimen pertinentes y ofrecer las pruebas relacionadas con los hechos asentados en dicha acta.

Asimismo, podrán ejercer este derecho por escrito dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere levantado el acta.

CAPÍTULO III



De los Resultados de la Inspección

Artículo 178. Cuando de la visita de inspección se desprenda el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable, se hará constar dicha circunstancia en el acta correspondiente, sin perjuicio de posteriores verificaciones.

Artículo 179. Si durante la inspección se detectan irregularidades o incumplimientos, la Dirección notificará, dentro de los cinco días hábiles, a la persona propietaria, poseedora, su representante legal o a la persona responsable de la obra, para que realice las correcciones necesarias.

Al imponer medidas de seguridad deberá señalar en el acuerdo respectivo el plazo para la corrección de las irregularidades detectadas, atendiendo a su naturaleza y gravedad, conforme a lo siguiente:

- I. De tres a diez días hábiles, tratándose de irregularidades administrativas o documentales;
- II. De cinco a quince días hábiles, para irregularidades técnicas que no impliquen riesgo estructural o urbano; y
- III. Tratándose de riesgo inminente para la seguridad de las personas, bienes o entorno, la medida de seguridad se aplicará de manera inmediata, sin perjuicio de que se otorgue un plazo posterior para la corrección de las irregularidades.

Las medidas de seguridad subsistirán únicamente por el tiempo estrictamente necesario para la corrección de las irregularidades que les dieron origen.

Concluido dicho plazo y, en su caso, subsanadas las irregularidades, la Dirección deberá emitir resolución dentro de los diez días hábiles siguientes, determinando la existencia o no de la infracción y, en su caso, la sanción correspondiente.

El procedimiento se substanciará conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz en todo lo no previsto en este Reglamento.

Artículo 180. En caso de incumplimiento a los requerimientos formulados por la autoridad municipal dentro del plazo otorgado, la Dirección podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente e imponer las sanciones previstas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO IV

De las Medidas de Seguridad

Artículo 181. Las medidas de seguridad son actos administrativos de carácter preventivo y de ejecución inmediata que podrá dictar la Dirección, con el objeto de evitar daños a las personas, los bienes, el entorno urbano, el medio ambiente o el ordenamiento territorial, derivado de actos o usos del suelo que contravengan las disposiciones del presente Reglamento o la normativa aplicable.

Artículo 182. Las medidas de seguridad procederán cuando:

- I. Se realicen actos de uso del suelo, fraccionamiento, subdivisión, lotificación, urbanización o asentamiento humano en contravención a las disposiciones del presente Reglamento o de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- II. Se incumplan las condiciones establecidas en licencias, autorizaciones o constancias;
- III. Se generen riesgos para la seguridad de las personas, los bienes o el entorno urbano;
- IV. Se afecte la infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos;



- V. Se invadan áreas de uso común, vialidades, zonas de riesgo o reservas territoriales; o
- VI. Se detecten asentamientos humanos irregulares o procesos de urbanización no autorizados.

Artículo 183. La Dirección podrá ordenar la aplicación de medidas de seguridad cuando los actos de uso de suelo, fraccionamiento, subdivisión, lotificación, relotificación, fusiones de predios, asentamientos humanos o cualquier acción urbana contravengan las disposiciones del presente Reglamento, los programas de desarrollo urbano o representen riesgo para la seguridad de las personas, los bienes, el entorno urbano o el medio ambiente.

Las medidas de seguridad podrán consistir en:

- I. Suspensión de actos de uso de suelo o aprovechamiento del predio;
- II. Clausura temporal de predios, desarrollos, fraccionamientos o asentamientos y, de manera excepcional, clausura definitiva cuando el uso del suelo, actividad o desarrollo resulte incompatible con los instrumentos de planeación o represente un riesgo permanente no mitigable;
- III. Prohibición de enajenar, lotificar, urbanizar o comercializar predios o lotes;
- IV. Desocupación o desalojo de predios cuando exista riesgo inminente y mediante coordinación con las autoridades competentes;
- V. Aseguramiento o retiro de elementos que alteren el orden urbano o representen riesgo;
- VI. Orden de restitución de las condiciones originales del predio o del entorno urbano;
- VII. Ejecución de medidas de mitigación o corrección urbana o ambiental;
- VIII. Suspensión de trámites administrativos relacionados con el predio o desarrollo; y
- IX. Las demás que resulten necesarias para salvaguardar el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la seguridad de la población.

Artículo 184. Para efectos de la aplicación de las medidas de seguridad, la Dirección clasificará el riesgo conforme a los siguientes niveles:

- I. Riesgo bajo: cuando las irregularidades no representen un peligro inmediato;
- II. Riesgo medio: cuando puedan generar afectaciones al entorno urbano o a terceros;
- III. Riesgo inminente: cuando exista peligro inmediato para la vida, la integridad de las personas o la seguridad pública.

En caso de riesgo inminente, las medidas de seguridad deberán aplicarse de manera inmediata, sin necesidad de otorgar plazo previo.

Artículo 185. Para la ejecución de las medidas de seguridad, la Dirección podrá auxiliarse de otras dependencias municipales, solicitar el apoyo de la fuerza pública y realizar las acciones materiales necesarias para garantizar su cumplimiento.

Artículo 186. La imposición de medidas de seguridad es independiente de la aplicación de sanciones administrativas, por lo que su ejecución no excluye la determinación de infracciones ni la imposición de multas u otras sanciones previstas en el presente Reglamento.



Artículo 187. Cuando la persona interesada subsane dentro del plazo otorgado las irregularidades que motivaron la medida de seguridad, la Dirección ordenará su levantamiento y declarará la inexistencia de infracción administrativa.

En caso de incumplimiento, la Dirección mantendrá la medida de seguridad e iniciará el procedimiento administrativo correspondiente, a efecto de determinar la responsabilidad e imponer, en su caso, las sanciones previstas en el presente Reglamento.

Las medidas de seguridad relacionadas con procesos constructivos, técnicas de edificación o seguridad estructural se registrarán por lo dispuesto en el Reglamento de Obras Públicas y Construcciones del Municipio, sin perjuicio de las atribuciones en materia de desarrollo urbano.

CAPÍTULO V

De las Infracciones y Sanciones

Artículo 188. Se consideran infracciones administrativas en materia de desarrollo urbano las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones del presente Reglamento, los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como las licencias, autorizaciones o constancias emitidas por la Dirección.

Artículo 189. Serán personas responsables de las infracciones:

- I. Las personas propietarias o poseedoras de predios;
- II. Las personas desarrolladoras, fraccionadoras o promotoras inmobiliarias;
- III. Quienes realicen actos de urbanización, lotificación o comercialización de suelo; y
- IV. Cualquier persona que intervenga en actos regulados por el presente Reglamento.

Artículo 190. La Dirección podrá imponer sanciones a las personas propietarias, a las personas peritas responsables de obra, corresponsables de obra y a quienes resulten responsables conforme al procedimiento administrativo correspondiente.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá a la persona infractora de corregir las irregularidades que hubieren motivado la infracción.

Las sanciones serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad competente y de las responsabilidades civiles o penales que pudieran derivarse.

Artículo 191. A la persona infractora reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta.

Para efectos de este Reglamento, se considera reincidente a quien incurra nuevamente en una infracción durante la ejecución de la misma obra o dentro del mismo procedimiento administrativo, después de haber sido previamente sancionada mediante resolución administrativa firme.

Artículo 192. La Dirección, para la determinación de las sanciones considerará la gravedad de la infracción, los daños o riesgos generados, las circunstancias en que se cometió la infracción, la reincidencia y las condiciones socioeconómicas de la persona infractora.

Las sanciones económicas se determinarán con base en la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente.



Artículo 193. Se sancionará a la persona perita responsable de obra, a la persona constructora, propietaria, poseedora o a quienes resulten responsables, conforme a lo siguiente:

- I. Con multa equivalente de diez a ciento cincuenta UMA, cuando:
 - a. Realice, o haya realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
 - b. En la obra o instalación no se exhiba, a solicitud de la persona supervisora, copia de la licencia de construcción, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
 - c. Ocupe temporalmente la vía pública con materiales o residuos de construcción sin contar con el permiso correspondiente;
 - d. Obstaculice o impida en cualquier forma las funciones de supervisión de la autoridad municipal;
 - e. Omita prever la instalación de ventilación natural o artificial requerida en las obras que así lo requieran; y
 - f. Amplíe el área de un predio o construcción invadiendo la vía pública.
- II. Con multa equivalente de ciento cincuenta y uno a trescientas cincuenta UMA, cuando:
 - a. Se incumplan las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en este Reglamento;
 - b. Realice una obra sin contar con las medidas de seguridad señaladas por la autoridad competente en materia de protección civil;
 - c. Ejecute una obra excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento o que no coincida con el proyecto autorizado;
 - d. Construya en zona de riesgo contraviniendo los programas o dictámenes correspondientes; y
 - e. No se respeten las restricciones o afectaciones previstas en los programas de desarrollo urbano.
- III. Con multa equivalente de trescientas cincuenta y una a cuatrocientas UMA, cuando:
 - a. Deposite materiales producto de obra, demolición o excavación en predios particulares sin consentimiento de la persona propietaria, barrancas, escurrimientos naturales o cuerpos de agua; y
 - b. Se continúe con la ejecución de una obra que haya sido previamente clausurada por incumplimiento al presente Reglamento.
- IV. Con multa equivalente de cuatrocientas una a setecientas UMA, cuando:
 - a. Mediante dictamen técnico se determine que las excavaciones u obras realizadas afectan la estabilidad del propio inmueble, de la vía pública o de edificaciones colindantes;



- b. Se utilicen documentos falsos o alterados para obtener licencias, permisos o autorizaciones;
 - c. Se dañen, mutilen o demuelan elementos de edificaciones consideradas patrimonio histórico, artístico o cultural sin la autorización correspondiente; y
 - d. No se dé aviso de terminación de obra dentro del plazo establecido en el presente Reglamento, en cuyo caso se impondrá una multa equivalente de doscientas a cuatrocientas UMA.
- V. Con multa equivalente de quinientas a mil UMA, cuando:
- a. Se realicen actos de fraccionamiento, lotificación, subdivisión o comercialización de lotes sin contar con las autorizaciones correspondientes emitidas por la autoridad municipal competente;
 - b. Se promueva, publicite o enajene la venta de lotes derivados de fraccionamientos o subdivisiones no autorizadas por el Ayuntamiento o por la Dirección;
 - c. Se ejecuten obras de urbanización, apertura de vialidades o introducción de servicios en desarrollos habitacionales sin la autorización correspondiente.

Las multas impuestas por la Dirección deberán pagarse ante la Tesorería Municipal dentro del plazo establecido en la resolución administrativa correspondiente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya efectuado el pago, la Tesorería Municipal procederá a su cobro conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 194. La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se haya otorgado con base en información o documentación falsa o incorrecta;
- II. Se haya emitido en contravención a lo dispuesto en este Reglamento;
- III. Se haya emitido por autoridad incompetente; y
- IV. La revocación sea pronunciada por la autoridad que haya emitido el acto o, en su caso, por su superior jerárquico.

Artículo 195. Las infracciones a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán atendiendo a las siguientes circunstancias:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Los antecedentes de la persona infractora;
- III. La reincidencia;
- IV. Sus condiciones socioeconómicas; y
- V. La debida fundamentación y motivación de la sanción impuesta por la Dirección.

TÍTULO DÉCIMO

Del Procedimiento Administrativo y Medios de Defensa

CAPÍTULO I

Del Procedimiento Administrativo



Artículo 196. La imposición de sanciones administrativas se realizará conforme a lo dispuesto en la Constitución Federal; en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; en el Bando de Policía y Gobierno; en el Código Hacendario Municipal para el Estado y en la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal vigente y demás disposiciones aplicables, garantizando en todo momento el derecho de audiencia y el debido proceso de la persona presuntamente infractora.

Artículo 197. Antes de imponer una sanción, la autoridad municipal deberá notificar a la persona presuntamente infractora el inicio del procedimiento administrativo, señalando los hechos que se le imputan, las disposiciones presuntamente infringidas y las posibles consecuencias jurídicas.

La persona interesada contará con un plazo no menor a cinco días hábiles para manifestar lo que a su derecho convenga, ofrecer pruebas y, en su caso, desahogarla conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 198. Concluido el procedimiento correspondiente, la autoridad municipal emitirá la resolución administrativa debidamente fundada y motivada, en la que se determinará la existencia o inexistencia de la infracción y, en su caso, la sanción correspondiente.

La resolución deberá ser notificada en términos de la legislación aplicable y deberá contener los medios de defensa que procedan.

Artículo 199. La revocación de autorizaciones, licencias o constancias o cualquier otro acto administrativo emitido con fundamento en el presente Reglamento procederá cuando se actualicen las causales previstas en el mismo o se acredite el incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fueron otorgados.

El procedimiento de revocación se iniciará de oficio o a petición de parte, mediante acuerdo debidamente fundado y motivado emitido por la autoridad competente.

Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la emisión del acuerdo de inicio, la autoridad deberá notificar a la persona propietaria o poseedora, otorgándole un plazo de diez días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes.

Concluido el plazo anterior y, en su caso, desahogadas las pruebas ofrecidas, la autoridad competente deberá emitir resolución dentro de los quince días hábiles siguientes, debidamente fundada y motivada.

La resolución que determine la revocación deberá precisar sus alcances y efectos jurídicos.

El procedimiento de revocación se substanciará conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave en todo lo no previsto en el presente Reglamento.

CAPÍTULO II

De los Medios de Defensa

Artículo 200. Las personas interesadas podrán interponer el recurso administrativo previsto en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, en contra de los actos, resoluciones o determinaciones emitidas por las autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente Reglamento.



El recurso deberá interponerse ante la autoridad emisora del acto dentro de los plazos y conforme a los requisitos establecidos en el citado ordenamiento legal.

Artículo 201. Las personas interesadas podrán acudir al juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en los términos previstos por la legislación aplicable, una vez agotado el recurso administrativo correspondiente o en los casos en que proceda directamente.

Artículo 202. En todos los procedimientos administrativos derivados de la aplicación del presente Reglamento, se deberá respetar el derecho de audiencia de las personas interesadas, garantizando que puedan manifestar lo que a su derecho convenga, ofrecer pruebas y formular alegatos antes de la emisión de la resolución correspondiente.

Artículo 203. En lo no previsto en el presente Capítulo, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento entrará en vigor y surtirá sus efectos tres días después de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado de Veracruz, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Artículo Tercero. Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán su substanciación y resolución conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, hasta su total conclusión.

Artículo Cuarto. La interpretación del presente Reglamento, así como lo no previsto en este Reglamento será competencia del Ayuntamiento, en el ámbito de sus atribuciones.

