

**REGLAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y CONSTRUCCIONES DEL
MUNICIPIO DE TANTOYUCA, VERACRUZ**

**TÍTULO PRIMERO
De las Disposiciones Generales**

**CAPÍTULO I
Del Objeto, Ámbito de Aplicación, Principios y Autoridades Competentes**

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social y observancia obligatoria en todo el territorio del Municipio de Tantoyuca, Veracruz, y tiene por objeto regular la ejecución, supervisión, control y terminación de las obras públicas municipales, así como establecer las disposiciones técnicas y administrativas aplicables a las construcciones, edificaciones y demás actos relacionados con el proceso constructivo que se realicen dentro de la jurisdicción municipal, a fin de garantizar la seguridad, funcionalidad, calidad de las obras y construcciones, en congruencia con la legislación federal, estatal y municipal aplicable.

Artículo 2. Las disposiciones del presente Reglamento rigen las obras públicas que planea, contrate, ejecute o supervise el Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz, por conducto de las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Municipal, así como las construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones, restauraciones, demoliciones y demás actos relacionados con edificaciones que se realicen dentro del territorio municipal.

Sus disposiciones son de observancia obligatoria para las autoridades municipales, las personas servidoras públicas y las personas físicas o morales que realicen obras públicas, construcciones o cualquier acto relacionado con edificaciones dentro del territorio municipal, en términos de la legislación y normativa aplicables.

El presente Reglamento se aplicará de manera complementaria y coordinada con el Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Tantoyuca, Veracruz. Las disposiciones relativas al uso, destino y aprovechamiento del suelo, así como a la zonificación y regulación territorial, y sus respectivas autorizaciones, licencias y permisos se sujetarán a lo establecido en dicho ordenamiento.

Artículo 3. Las disposiciones contenidas en este Reglamento tienen como finalidad:

- I. Garantizar el desarrollo urbano ordenado y sustentable del territorio municipal;
- II. Salvaguardar la seguridad estructural, estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de las edificaciones;
- III. Proteger la integridad física, el patrimonio y el bienestar de las personas usuarias y habitantes del Municipio;
- IV. Promover el uso adecuado del suelo, de la infraestructura urbana y del equipamiento público;
- V. Establecer los procedimientos administrativos para la autorización, ejecución, supervisión, control y terminación de las obras públicas y privadas; y



- VI. Contribuir a la mejora de la infraestructura y al fortalecimiento del equipamiento urbano del Municipio.

Artículo 4. En la aplicación e interpretación del presente Reglamento deberán observarse los siguientes principios:

- I. Legalidad, en la actuación de las autoridades municipales y de las personas particulares sujetas a sus disposiciones;
- II. Seguridad estructural, a fin de garantizar la estabilidad, resistencia y funcionalidad de las edificaciones y obras;
- III. Desarrollo urbano ordenado, conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables;
- IV. Sustentabilidad ambiental, procurando el uso responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente;
- V. Accesibilidad universal, para garantizar que las obras e infraestructura urbana permitan el acceso y uso adecuado por parte de todas las personas; y
- VI. Protección de la seguridad pública y del interés colectivo, privilegiando el bienestar de la población y la seguridad de las personas y de sus bienes.

Artículo 5. Son autoridades competentes para la aplicación y vigilancia del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas atribuciones:

- I. El Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz, como órgano máximo de gobierno municipal;
- II. La Presidencia Municipal, para la conducción de la administración pública municipal y la ejecución de los acuerdos de Cabildo;
- III. La Comisión Edilicia de Comunicaciones y Obras Públicas, con funciones de análisis, estudio, seguimiento y dictamen en el ámbito de sus atribuciones;
- IV. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, como autoridad ejecutora, técnica y administrativa en materia de planeación, programación, presupuestación, contratación, supervisión, control y ejecución de la obra pública;
- V. La Tesorería Municipal, en materia de suficiencia presupuestal, programación financiera, control presupuestario, ejercicio y comprobación del gasto público, así como las demás atribuciones hacendarias que le correspondan;
- VI. La Dirección de Catastro, cuando sea necesaria la identificación, ubicación, registro o regularización de predios relacionados con la obra pública;
- VII. La Dirección de Protección Civil, respecto a dictámenes de riesgo, seguridad estructural, prevención y atención de emergencias; y
- VIII. Las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal que resulten competentes conforme a las disposiciones aplicables.

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



Artículo 6. La aplicación, vigilancia y cumplimiento del presente Reglamento corresponderá a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otras dependencias municipales en términos de la Ley Orgánica del Municipio Libre, la legislación estatal en materia de obra pública, así como demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

De las Definiciones

Artículo 7. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Ampliación: A la obra de construcción que incrementa la superficie, volumen o capacidad de una edificación existente mediante la adición de nuevos espacios o niveles;
- II. Ayuntamiento: Al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- III. Bando de Policía y Gobierno: Al Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- IV. Bitácora de Obra: Al documento oficial en el que se registran de manera cronológica los avances, incidencias, observaciones técnicas y acuerdos relacionados con la ejecución de una obra, en términos de la normativa aplicable;
- V. Cabildo: Al órgano colegiado de gobierno del Ayuntamiento integrado por las personas titulares de la Presidencia Municipal, la Sindicatura y las Regidurías;
- VI. Cargas Muertas: A los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo;
- VII. Cargas Vivas: A las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente;
- VIII. Construcción: A toda obra de edificación, ampliación, modificación, reparación, remodelación, rehabilitación o demolición realizada en un inmueble;
- IX. Construcción Privada: A la obra edificada por personas físicas o morales de carácter particular, destinada a uso habitacional, comercial, industrial, de servicios u otro permitido por la normatividad aplicable;
- X. Construcción Pública: A la obra edificada o promovida por entes públicos de cualquier orden de gobierno, destinada al uso o servicio público o a la prestación de funciones administrativas, sociales o de infraestructura;
- XI. Demolición: A la acción de derribar, desmontar o retirar total o parcialmente una edificación o estructura existente;
- XII. Dirección: A la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tantoyuca, Veracruz;
- XIII. Edificación: A toda construcción fija destinada a habitación, comercio, servicios, industria, equipamiento urbano u otros usos permitidos;



- XIV. Especificaciones Técnicas: Al conjunto de normas, criterios, requisitos y características que establecen las condiciones que deben cumplir los materiales, procedimientos constructivos, equipos, sistemas y métodos de ejecución aplicables a la planeación, diseño, construcción, supervisión y mantenimiento de las obras públicas, conforme a la normatividad aplicable y con el fin de garantizar su calidad, seguridad y funcionalidad;
- XV. Inmueble: Al bien fijo al suelo, incluyendo el terreno y las construcciones, instalaciones o edificaciones adheridas a él;
- XVI. Ley: A la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con Ellas del Estado de Veracruz;
- XVII. Ley Orgánica: A la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz;
- XVIII. Licencia de Construcción: A la autorización administrativa expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano 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;
- XIX. Modificación: A la alteración realizada en una edificación existente que implica cambios en su distribución, estructura, instalaciones, uso o características originales;
- XX. Municipio: Al Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- XXI. Normas: A las normas técnicas vigentes relativas a la construcción, publicadas por autoridades competentes u organismos técnicamente reconocidos, aplicables a las construcciones de cualquier tipo;
- XXII. Obra Pública: A los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar o demoler bienes inmuebles, infraestructura o equipamiento, realizados total o parcialmente con recursos públicos, en términos de la legislación aplicable;
- XXIII. Obra Privada: A los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar o demoler bienes inmuebles, infraestructura o equipamiento, realizados total o parcialmente con recursos públicos, en términos de la legislación aplicable;
- XXIV. Obra Privada: A las construcciones realizadas por personas físicas o morales en predios de propiedad privada;
- XXV. Persona Perita Responsable de Obra: A la persona profesionista con registro vigente ante el Ayuntamiento, responsable de dirigir, supervisar y garantizar que la ejecución de una obra se realice conforme a las disposiciones técnicas y normativas aplicables;
- XXVI. Predio: A la porción de terreno con o sin construcciones, delimitada por linderos y susceptible de aprovechamiento urbano;



- XXVII. Proyecto Ejecutivo: Al conjunto de planos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, estudios y demás documentos necesarios para la correcta ejecución de una obra;
- XXVIII. Reglamento: Al Reglamento de Obras Públicas y Construcciones del Municipio de Tantoyuca, Veracruz;
- XXIX. Registro Municipal de Información Urbana: Al sistema administrativo a cargo de la Dirección destinado a integrar, organizar y resguardar la información técnica y documental relacionada con las construcciones y obras públicas y el registro de las personas peritas responsables y corresponsables de obra dentro del Municipio;
- XXX. Reparación: Al trabajo destinado a corregir daños o deterioros en una edificación o instalación para restablecer sus condiciones de funcionamiento, sin modificar sustancialmente su estructura o diseño;
- XXXI. Responsiva Técnica: Al documento legal y técnico mediante el cual una persona profesionista titulada y registrada asume la responsabilidad solidaria con la persona propietaria o poseedora sobre la seguridad, estabilidad y cumplimiento normativo de una obra de construcción;
- XXXII. Responsiva Técnica de Terminación de Obra: Al documento mediante el cual la persona perita responsable de obra declara, bajo su responsabilidad, que la construcción se ejecutó conforme al proyecto autorizado, a las normas técnicas aplicables y a las disposiciones del presente Reglamento;
- XXXIII. Seguridad Estructural: A la condición que garantiza que una edificación resista adecuadamente las acciones y cargas a las que pueda estar sometida durante su vida útil;
- XXXIV. Servicios Urbanos: A las redes e instalaciones destinadas al suministro de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y demás infraestructura necesaria para el funcionamiento urbano;
- XXXV. 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;
- XXXVI. Visita de Inspección: Al acto administrativo de autoridad mediante el cual la autoridad municipal verifica el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento;
- XXXVII. Vivienda Unifamiliar: A la edificación destinada a habitación que ocupa un solo núcleo familiar y constituye una unidad independiente;
- XXXVIII. Vivienda Plurifamiliar: A la edificación o conjunto de edificaciones ubicadas en un mismo predio, destinadas a alojar a dos o más familias en unidades independientes;
- XXXIX. Vivienda Multifamiliar: A la edificación destinada a albergar múltiples unidades de vivienda independientes, que comparten elementos estructurales, instalaciones o áreas comunes;
- XL. 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; y

- XLI. Zona de Riesgo: Al área que, por sus características naturales o por la presencia de fenómenos naturales o antrópicos, puede representar peligro para las personas o las construcciones conforme a los atlas de riesgo y demás instrumentos aplicables.

CAPÍTULO III

De las Facultades de las Autoridades

Artículo 8. El Ayuntamiento ejercerá las atribuciones que, en materia de obras públicas, construcciones y desarrollo urbano le confieren la Ley Orgánica, la legislación estatal en materia de obra pública, desarrollo urbano y asentamientos humanos, así como demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Corresponden al Cabildo las siguientes facultades:

- I. Vigilar, en el ámbito de su competencia y por conducto de las dependencias competentes, el cumplimiento de las disposiciones en materia de obras públicas, construcciones y desarrollo urbano dentro del territorio municipal;
- II. Aprobar los programas, planes e instrumentos municipales relacionados con la infraestructura, el desarrollo urbano y la obra pública, conforme a la normativa aplicable;
- III. Aprobar, en el ámbito de su competencia, los programas, presupuestos y acciones de obra pública municipal, en términos de las disposiciones aplicables;
- IV. Establecer políticas públicas orientadas al desarrollo urbano y obras públicas sustentables del Municipio; y
- V. Las demás atribuciones que le confieran las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 10. La Comisión Edilicia de Comunicaciones y Obras Públicas tendrá las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica, así como las demás disposiciones legales aplicables. Para el cumplimiento de sus funciones, le corresponderá:

- I. Proponer al Ayuntamiento las medidas, acciones y criterios que estime pertinentes en materia de comunicaciones y obras públicas municipales;
- II. Emitir opinión respecto de los asuntos, programas y acciones municipales vinculados con las comunicaciones y las obras públicas;
- III. Supervisar, en el ámbito de su competencia, el funcionamiento del ramo de comunicaciones y obras públicas, informando al Ayuntamiento lo que estime conducente;
- IV. Proponer al Ayuntamiento acciones para la apertura, ampliación, conservación, mejoramiento y mantenimiento de calles, caminos, puentes y demás vías de comunicación de jurisdicción municipal, conforme a la normativa aplicable;
- V. Coadyuvar, en el ámbito de su competencia, en la vigilancia y conservación de la infraestructura y bienes municipales vinculados con su ramo; y



- VI. Las demás que expresamente le confieran la Ley Orgánica y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 11. La Dirección es la dependencia de la Administración Pública Municipal responsable de aplicar, vigilar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento en materia de obras públicas y construcción, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 12. Corresponde a la Dirección las siguientes atribuciones:

- I. Planear, programar, presupuestar, ejecutar, conservar, mantener, supervisar y controlar las obras públicas municipales, conforme a los programas y presupuestos aprobados; así como regular, autorizar, supervisar y verificar las obras privadas en el Municipio, en el ámbito de su competencia;
- II. Integrar, revisar, validar y resguardar los expedientes técnicos, presupuestales, administrativos y de ejecución de las obras públicas municipales, incluyendo proyectos ejecutivos, catálogos de conceptos, estimaciones, bitácoras, actas de entrega-recepción, finiquitos y demás documentación técnica correspondiente;
- III. Regular, autorizar, supervisar, inspeccionar y verificar, en el ámbito de su competencia, las obras de construcción, ampliación, remodelación, modificación, reparación, reforzamiento estructural, demolición o cualquier intervención física en inmuebles dentro del territorio municipal;
- IV. Expedir, negar o, en su caso, revocar las licencias, permisos, constancias y autorizaciones previstas en el presente Reglamento, mediante resolución debidamente fundada y motivada;
- V. Revisar y evaluar los proyectos arquitectónicos, estructurales y técnicos que se presenten para la obtención de licencias;
- VI. Supervisar, inspeccionar y verificar las obras de construcción, ampliación, modificación o demolición que se realicen dentro del territorio municipal en cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento;
- VII. Ordenar la suspensión temporal o definitiva de las obras cuando se detecten irregularidades, incumplimientos o riesgos para la seguridad de las personas, de los bienes o de las edificaciones;
- VIII. Ordenar y aplicar las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento;
- IX. Llevar el registro municipal de las personas peritas responsables de obra;
- X. Expedir la constancia o autorización de terminación de obra, previa verificación del cumplimiento del proyecto autorizado, las normas técnicas aplicables y las disposiciones del presente Reglamento;
- XI. Coordinarse con la Tesorería Municipal, la Dirección de Protección Civil, la Dirección de Catastro y demás dependencias competentes, para el cumplimiento de sus atribuciones; y
- XII. Las demás que le confieran las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



Artículo 13. La Dirección podrá ordenar la práctica de visitas de inspección en obras públicas o privadas con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 14. La Dirección autorizará a las personas servidoras públicas que llevarán a cabo las visitas de inspección, quienes deberán identificarse y exhibir la orden de visita correspondiente ante la persona responsable de la obra.

Artículo 15. La Dirección podrá ordenar las medidas de seguridad correspondientes cuando se detecte que la construcción de una obra se ejecuta sin licencia o en contravención a las disposiciones del presente Reglamento, derivado de una visita de inspección o de oficio, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan.

Artículo 16. Las autoridades municipales podrán solicitar la colaboración de otras dependencias municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, así como de autoridades estatales y federales, cuando resulte necesario para el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 17. Para efectos del presente Reglamento, corresponde a la Dirección de Catastro, en el ámbito de sus atribuciones:

- I. Integrar, administrar y actualizar la información catastral derivada de las licencias de construcción, terminación de obra y demás actos administrativos previstos en el presente Reglamento, para la actualización del padrón catastral municipal;
- II. Proporcionar a la Dirección la información catastral necesaria para la planeación, control, supervisión y regularización de las obras públicas y privadas;
- III. Verificar la correspondencia entre la información catastral y las construcciones autorizadas y ejecutadas;
- IV. Actualizar los registros catastrales con motivo de nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones, previa notificación de la Dirección;
- V. Coadyuvar con la Dirección para identificar construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, reconstrucciones o demoliciones que deban incorporarse o actualizarse en el padrón catastral municipal, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Coordinarse con la Dirección para efectos de control urbano, regularización y cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento; y
- VII. Las demás que le confieran las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 18. Las personas propietarias, poseedoras, responsables de obra o quienes ejecuten construcciones deberán permitir el acceso al personal autorizado por la Dirección para la realización de visitas de inspección, en los términos de la orden de visita correspondiente y la legislación aplicable.

Artículo 19. La aplicación del presente Reglamento se realizará conforme a sus disposiciones y en congruencia con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la legislación federal y estatal aplicable en materia de obras públicas, construcciones, desarrollo urbano, ordenamiento



territorial y seguridad estructural, así como con los programas, normas técnicas y demás disposiciones jurídicas y administrativas vigentes que resulten aplicables.

CAPÍTULO IV **De la Ventanilla Única**

Artículo 20. La ventanilla única constituye el mecanismo administrativo de recepción, registro y entrega de documentos de la Dirección, y será responsable de recibir la documentación requerida, ya sea en formato físico o por medios electrónicos, para la tramitación de los procedimientos previstos en el presente Reglamento, así como de entregar a las personas interesadas los actos administrativos emitidos por la Dirección.

La ventanilla única realizará una revisión formal de los documentos y la Dirección efectuará la revisión técnica de fondo.

Una vez recibidos los expedientes completos, la ventanilla única asignará un número de folio único al expediente integrado, con el cual se identificará la documentación presentada, y lo turnará a la Dirección para la emisión de la resolución correspondiente.

En caso de que la documentación presentada contenga errores u omisiones, la Dirección requerirá a la persona solicitante para que subsane las deficiencias detectadas, otorgándole un plazo de cinco a diez días hábiles para tal efecto, transcurrido el cual, sin haberse subsanado, se tendrá por no presentada la actuación de que se trate.

Artículo 21. Para la integración del expediente, la documentación deberá presentarse en formato digital, a través de los formatos y medios electrónicos que determine la Dirección o, en su caso, mediante dispositivos de almacenamiento digital, tales como disco compacto (CD), memoria USB (Universal Serial Bus) o cualquier otro análogo.

Cuando la persona solicitante no cuente con los medios para digitalizar la información, la ventanilla única podrá auxiliar en el proceso de digitalización de los documentos, para su integración al expediente correspondiente.

Artículo 22. En caso de que la Dirección niegue la autorización solicitada, ya sea respecto de constancias, permisos, licencias o cualquier otro trámite, la notificación correspondiente se realizará a través de la ventanilla única, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 23. Cuando la autoridad requiera a la persona solicitante el cumplimiento de requisitos omitidos o la presentación de información adicional necesaria para resolver una solicitud, el plazo para emitir la resolución comenzará a computarse a partir del día siguiente a aquel en que se haya cumplido el requerimiento en su totalidad.

En caso de que la persona interesada cumpla con el requerimiento formulado y la Dirección no emita resolución dentro de un plazo de diez días hábiles, se configurará la negativa ficta, quedando a salvo su derecho para interponer los medios de defensa correspondientes, en términos del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz.

Para efectos de la obtención de licencias, constancias o permisos, la Dirección realizará la revisión integral del expediente. Si durante dicho análisis se advierten inconsistencias o la necesidad de información adicional, se suspenderá el plazo para resolver y se requerirá a la persona interesada para que subsane las observaciones formuladas dentro de un plazo no menor de cinco días hábiles;



en caso de incumplimiento, la autoridad resolverá con la información disponible o tendrá por no presentada la solicitud, según corresponda.

La ventanilla única recibirá las solicitudes que se presenten y, en su caso, la Dirección requerirá la subsanación de los requisitos omitidos conforme a las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO V

De la Clasificación de Edificaciones

Artículo 24. Para efectos del presente Reglamento, las edificaciones ubicadas en el Municipio se clasificarán, conforme a su uso y destino, en los siguientes tipos:

- I. Habitacional, comprendiendo unifamiliar y multifamiliar;
- II. Servicios;
- III. Comercial;
- IV. Salud;
- V. Educación y cultura;
- VI. Recreación;
- VII. Alojamiento;
- VIII. Seguridad;
- IX. Servicios funerarios;
- X. Comunicaciones;
- XI. Industria;
- XII. Infraestructura;
- XIII. Equipamiento.

Artículo 25. Las edificaciones podrán destinarse a uno o varios usos, siempre que exista compatibilidad entre éstos, de conformidad con su naturaleza, funcionamiento y lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial aplicables y vigentes.

En caso de que algún tipo de edificación o uso no se encuentre previsto en la clasificación establecida en el artículo anterior, la Dirección lo clasificará conforme al uso análogo que resulte compatible, atendiendo a la normatividad aplicable y a los instrumentos de planeación urbana, únicamente para efectos de la aplicación del presente Reglamento y sin que ello implique autorización de uso de suelo ni modificación de la zonificación vigente.

Cuando la naturaleza o impacto del proyecto así lo requiera, la Dirección podrá someter el caso a consideración del Cabildo para la determinación de los lineamientos aplicables.

TÍTULO SEGUNDO

De la Vía Pública

CAPÍTULO I

De las Disposiciones Generales



Artículo 26. La vía pública es un bien de uso común destinado al tránsito de personas y vehículos, así como al desarrollo de las actividades propias de la vida urbana, cuya administración y regulación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 27. La utilización de la vía pública municipal para la ejecución de obras, instalaciones provisionales o cualquier otra actividad relacionada con construcciones deberá contar previamente con la autorización de la Dirección.

Artículo 28. Queda prohibido realizar construcciones, instalaciones o cualquier tipo de ocupación permanente en la vía pública, salvo las destinadas a infraestructura o equipamiento público o aquellas que sean autorizadas conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 29. Durante la ejecución de obras, las personas responsables deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar:

- I. La seguridad de personas peatonas y vehículos;
- II. La protección de las instalaciones públicas existentes;
- III. La adecuada señalización del área de trabajo; y
- IV. La limpieza y conservación de la vía pública.

Artículo 30. Cuando para la ejecución de una obra sea necesario ocupar temporalmente la vía pública con materiales, maquinaria, andamios u otros elementos, deberá obtenerse previamente el permiso correspondiente otorgado por la Dirección.

En ningún caso se permitirá la obstrucción total o parcial de la circulación peatonal o vehicular sin autorización previa de la Dirección; cuando ésta se otorgue, deberán implementarse las medidas necesarias de señalización preventiva, seguridad vial y protección a terceras personas, en términos de lo establecido en el Bando de Policía y Gobierno y demás disposiciones aplicables.

Artículo 31. La ocupación temporal de la vía pública deberá limitarse estrictamente al área y tiempo autorizados por la Dirección, debiendo garantizarse en todo momento las condiciones de circulación y seguridad peatonal y vehicular conforme a la autorización otorgada.

Artículo 32. Las personas responsables de la obra deberán mantener en condiciones de seguridad, orden y limpieza el área de la vía pública utilizada durante la ejecución de los trabajos.

Artículo 33. Los materiales de construcción, escombros o cualquier otro elemento relacionado con la obra deberán colocarse de manera ordenada y segura, evitando obstruir banquetas, calles, drenajes, accesos a viviendas o establecimientos.

Artículo 34. Se prohíbe depositar escombros, residuos de construcción o materiales en la vía pública sin autorización de la Dirección, la cual deberá otorgarse por escrito, señalando las condiciones de tiempo, lugar, medidas de seguridad y forma de disposición de los materiales. En todo caso, éstos deberán ser retirados oportunamente por la persona responsable de la obra, conforme a las disposiciones ambientales y de limpia aplicables.

Artículo 35. Cuando se realicen excavaciones en la vía pública, la persona responsable de la obra deberá:

- I. Señalizar adecuadamente el área de trabajo;

- II. Colocar barreras de protección para prevenir accidentes;
- III. Garantizar la estabilidad de las construcciones colindantes; y
- IV. Restituir las condiciones originales de la vía pública una vez concluidos los trabajos.

Artículo 36. La reposición de pavimentos, banquetas o cualquier infraestructura urbana afectada por la ejecución de una obra deberá realizarse conforme a las especificaciones técnicas que determine la Dirección.

Artículo 37. Las personas responsables de la obra responderán por los daños que se ocasionen a la vía pública, a las instalaciones de servicios urbanos o a terceras personas con motivo de la ejecución de los trabajos.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 del presente Reglamento, así como de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que, en su caso, resulten aplicables.

CAPÍTULO II

De las Instalaciones en la Vía Pública

Artículo 38. Las instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos, tales como telecomunicaciones, alumbrado público, semaforización, energía eléctrica, gas y demás análogos, deberán ejecutarse preferentemente de forma subterránea y ubicarse a lo largo de camellones y aceras, respetando en todo momento una distancia mínima de cincuenta centímetros respecto del alineamiento oficial.

Para la ejecución de trabajos que impliquen la ruptura o intervención de la vía pública, se requerirá autorización previa de la Dirección, la cual se otorgará siempre que el proyecto cumpla con las especificaciones técnicas relativas a profundidad, ubicación y compatibilidad con otras instalaciones existentes, conforme a la normatividad aplicable.

Una vez concluidos los trabajos, la persona prestadora del servicio deberá dar aviso a la Dirección y entregar los planos definitivos de la instalación ejecutada, tanto en formato impreso como digital.

La ocupación de la vía pública o de bienes de dominio municipal estará sujeta al pago de los derechos correspondientes, así como al refrendo periódico del permiso otorgado, conforme a las disposiciones aplicables, sin que ello implique concesión ni genere derecho real alguno sobre el espacio ocupado.

Artículo 39. La Dirección podrá otorgar autorizaciones para la ocupación de la vía pública por instalaciones tales como postes, registros, muretes, mobiliario urbano, antenas, anuncios y demás elementos análogos, siempre que se ubiquen en espacios permitidos y se cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad municipal aplicable, sin afectar la seguridad, el tránsito peatonal o vehicular, ni la operación de la infraestructura existente.

En todos los casos, las instalaciones deberán garantizar la seguridad de las personas usuarias, la accesibilidad universal, la funcionalidad de la infraestructura urbana y la adecuada imagen urbana del Municipio.

TÍTULO TERCERO

De las Responsabilidades de la Persona Propietaria y de las



Personas Peritas Responsables de Obra

CAPÍTULO I

De las Disposiciones Generales

Artículo 40. Para la ejecución de obras de construcción dentro del Municipio será obligatorio contar con personas peritas responsables de obra cuando por su naturaleza, dimensiones, complejidad estructural o impacto urbano, se requiera conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 41. La persona perita responsable de obra es la persona profesionista con formación y experiencia en la materia, inscrita en el Registro Municipal de Información Urbana o, en su caso, en el Registro Estatal de Información Regional y Urbana, que asume la responsabilidad técnica de la ejecución de la obra y garantiza que ésta se realice conforme a los planos autorizados, a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

La inscripción, autorización y acreditación de las personas peritas responsables de obra se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 28 y 29 de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

Artículo 42. La Dirección llevará el Registro Municipal de Información Urbana, en el cual se encontrará el listado de las personas peritas responsables de obra, en el que se inscribirán las personas profesionistas que pretendan desempeñar dichas funciones dentro del Municipio.

En caso de que el Municipio no cuente con un Registro Municipal de Información Urbana, el Instituto Veracruzano de la Vivienda podrá inscribir en el Registro Estatal de Información Regional y Urbana a las personas que soliciten obtener la calidad de persona perita responsable de obra o persona perita corresponsable de obra, conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 43. Para obtener el registro como persona perita responsable y corresponsable de obra se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Contar con título profesional expedido por una institución de educación superior reconocida por la Secretaría de Educación Pública, en licenciaturas de Ingeniería Civil, Arquitectura, o carreras afines relacionadas con la construcción;
- II. Cédula profesional legalmente expedida que acredite a la persona solicitante estar facultada para el ejercicio de su profesión;
- III. Currículo vitae actualizado con documentos probatorios con los que se acredite su experiencia profesional en materia de construcción o supervisión de obras;
- IV. Dos fotografías tamaño infantil a color;
- V. Constancia del domicilio profesional de la persona aspirante;
- VI. Presentar solicitud ante la Dirección; y
- VII. Cumplir con los demás requisitos que determine la autoridad municipal conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 44. El registro como persona perita responsable de obra tendrá la vigencia de un año como lo estipula la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz; una



vez concluida dicha vigencia, la persona interesada podrá solicitar su renovación conforme al procedimiento y requisitos previstos en dicha Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 45. El Ayuntamiento podrá celebrar convenios con el Gobierno del Estado para la operación y coordinación del Registro de Personas Peritas Responsables y Corresponsables de Obra, en términos de lo dispuesto por la legislación estatal aplicable.

Artículo 46. La Dirección podrá suspender o cancelar el registro de una persona perita responsable de obra previo procedimiento administrativo en el que se garantice el derecho de audiencia, cuando:

- I. Incumpla las disposiciones del presente Reglamento;
- II. Autorice, dirija o participe en obras que se ejecuten en contravención a la normatividad aplicable;
- III. Proporcione información falsa a la autoridad municipal; o
- IV. Incurra en conductas que comprometan la seguridad estructural de una edificación.

CAPÍTULO II

De las Responsabilidades de la Persona Propietaria

Artículo 47. La persona propietaria, poseedora o quien legalmente tenga derechos sobre el inmueble deberá:

- I. Abstenerse de ordenar o ejecutar modificaciones estructurales sin contar con la autorización de la persona perita responsable de obra y, en su caso, de la persona perita corresponsable en seguridad estructural, así como sin la notificación o autorización previa de la Dirección;
- II. Abstenerse de ordenar o ejecutar modificaciones arquitectónicas sin contar con la autorización de la persona perita responsable de obra y, en su caso, de la persona perita corresponsable en diseño arquitectónico, así como sin la notificación o autorización previa de la Dirección;
- III. Abstenerse de ordenar o ejecutar modificaciones en instalaciones sin contar con la autorización de la persona perita responsable de obra y, en su caso, de la persona perita corresponsable en instalaciones, así como sin la notificación o autorización previa de la Dirección;
- IV. Garantizar que el inmueble y las obras que en él se realicen cumplan con las condiciones de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad y demás disposiciones previstas en el presente Reglamento y en la normatividad aplicable; y
- V. Observar las demás obligaciones que le señalen el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO III

De las Responsabilidades de la Persona Perita Responsable de Obra

Artículo 48. La persona perita responsable de obra tendrá a su cargo la dirección, supervisión y control técnico de la ejecución de la obra, debiendo garantizar que los trabajos se realicen conforme



al proyecto autorizado, a las especificaciones técnicas, a las condiciones de la licencia de construcción y a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Asimismo, deberá verificar y vigilar el cumplimiento de las normas en materia de seguridad estructural, calidad de los materiales, procedimientos constructivos y medidas de seguridad y será responsable de advertir y, en su caso, informar oportunamente a la Dirección sobre cualquier irregularidad, riesgo o incumplimiento detectado durante la ejecución de la obra.

Artículo 49. La persona perita responsable de obra otorgará su responsiva técnica cuando:

- I. Suscriba la solicitud de licencia de construcción;
- II. Asuma la dirección y supervisión técnica de la ejecución de una obra;
- III. Suscriba dictámenes técnicos relacionados con la seguridad estructural de una construcción; o
- IV. Suscriba dictámenes favorables de seguridad y operación de una edificación, en términos del Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

Artículo 50. Durante la ejecución de la obra, la persona perita responsable de obra deberá dirigir, supervisar y vigilar que los trabajos se realicen conforme a:

- I. Los planos y proyectos autorizados;
- II. Las normas técnicas aplicables;
- III. Las condiciones establecidas en la licencia de construcción; y
- IV. Las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 51. La persona perita responsable de obra deberá verificar que los materiales, los sistemas estructurales y los procedimientos de construcción utilizados en la obra cumplan con las especificaciones técnicas del proyecto autorizado, así como implementar y vigilar las medidas de seguridad necesarias durante la ejecución de la obra, con el fin de proteger al personal que labore en ella, a terceras personas, a las construcciones colindantes y a la vía pública.

Artículo 52. La persona propietaria, poseedora o responsable de la obra, así como la persona perita responsable de obra, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, de la ejecución de los trabajos conforme al proyecto autorizado y de los daños o afectaciones que puedan ocasionarse a terceras personas, a la vía pública o a las construcciones colindantes con motivo de la ejecución de la obra, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 53. Toda obra sujeta a licencia de construcción deberá contar con una bitácora de obra autorizada por la Dirección, la cual tendrá carácter obligatorio y deberá permanecer en el sitio de los trabajos durante todo el proceso constructivo, a disposición de la autoridad competente.

La bitácora de obra constituye un instrumento técnico-administrativo de control, seguimiento y verificación, en el que las personas peritas responsables de obra registrarán de manera cronológica los avances, incidencias, instrucciones, materiales utilizados, observaciones técnicas y acontecimientos relevantes relacionados con la ejecución de la obra.



Artículo 54. La persona perita responsable de obra deberá informar por escrito a la Dirección cualquier modificación relevante al proyecto autorizado, así como cualquier situación que pueda representar riesgo para la seguridad de las personas, de las construcciones colindantes o de la vía pública.

Asimismo, cuando advierta incumplimientos a las disposiciones normativas durante la ejecución de la obra, deberá hacerlo del conocimiento de la Dirección. Cuando dichos incumplimientos sean imputables a la persona propietaria, poseedora o responsable del proyecto, deberá notificarlo por escrito a la autoridad municipal.

Artículo 55. En caso de renuncia, sustitución o incapacidad de la persona perita responsable de obra, la persona propietaria, poseedora o responsable del proyecto deberá designar una nueva persona perita y notificarlo de inmediato a la Dirección, a fin de que continúe la supervisión técnica de la obra.

Artículo 56. Las funciones de la persona perita responsable de obra concluirán cuando:

- I. Se sustituya o retire su responsiva mediante acta administrativa levantada ante la Dirección, en la que se haga constar el estado y avance de la obra;
- II. No refrende su registro en los términos de las disposiciones aplicables siempre que no exista obra en ejecución bajo su responsiva, o se haya designado persona sustituta; o
- III. Se expida la constancia de terminación de obra por la autoridad municipal competente.

Artículo 57. Durante la ejecución de la obra deberá colocarse en lugar visible desde la vía pública un letrero que contenga, cuando menos la siguiente información:

- I. Nombre de la persona perita responsable de obra;
- II. Número de registro correspondiente;
- III. Número y vigencia de la licencia de construcción; y
- IV. Tipo, uso y ubicación de la obra.

Artículo 58. La persona perita responsable de obra asumirá la responsabilidad técnica respecto de la estabilidad, seguridad estructural y funcionamiento de la construcción de la obra durante el tiempo que establezcan las disposiciones legales aplicables.

Artículo 59. La Dirección podrá imponer a las personas peritas responsables de obra las siguientes sanciones administrativas cuando incumplan las disposiciones del presente Reglamento:

- I. Amonestación por escrito, cuando las infracciones no representen riesgo para la vida de las personas o sus bienes;
- II. Suspensión temporal del registro, cuando se incumplan las disposiciones del presente Reglamento o se modifique una obra sin apego a la licencia de construcción autorizada, o cuando exista reincidencia en infracciones administrativas;
- III. Cancelación del registro, cuando:
 - a. El incumplimiento ponga en riesgo la vida de las personas o sus bienes; o
 - b. El registro haya sido obtenido mediante información falsa o documentación apócrifa.

Para la imposición de las sanciones previstas en el presente artículo, la Dirección observará el siguiente procedimiento mínimo:

- I. Se notificará por escrito a la persona perita responsable de obra el inicio del procedimiento, señalando los hechos que se le imputan y las disposiciones presuntamente infringidas;
- II. Se otorgará un plazo no menor de cinco días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes;
- III. En su caso, se desahogarán las pruebas admitidas; y
- IV. Concluido lo anterior, dentro de los diez días hábiles siguientes la Dirección emitirá la resolución que corresponda debidamente fundada y motivada.

En lo no previsto en el presente artículo, se aplicará lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz.

Artículo 60. Concluida la obra, la persona perita responsable de obra deberá emitir la responsiva técnica de terminación de obra, mediante la cual declarará que los trabajos se realizaron conforme al proyecto autorizado y a las disposiciones normativas aplicables.

La responsabilidad de la persona perita responsable de obra subsistirá durante el tiempo que establezcan las disposiciones legales aplicables respecto a la estabilidad, seguridad estructural y funcionamiento de las construcciones. Asimismo, deberá comparecer ante la Dirección cuando ésta lo requiera para aclarar aspectos técnicos relacionados con la ejecución del proyecto o con el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

TÍTULO CUARTO **De las Licencias, Permisos y Constancias**

CAPÍTULO I **De los Actos Sujetos a Licencia**

Artículo 61. La ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación, reparación que afecte elementos estructurales, demolición, excavación, relleno o cualquier intervención que altere las condiciones físicas de un inmueble dentro del Municipio deberá contar previamente con la licencia o autorización correspondiente expedida por la Dirección, en términos del presente Reglamento, la legislación estatal y demás disposiciones aplicables.

Artículo 62. La licencia de construcción es el acto administrativo mediante el cual el Ayuntamiento, a través de la Dirección, autoriza a la persona propietaria, poseedora o a quien acredite un derecho legal sobre el predio, para ejecutar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones o instalaciones, dentro del territorio municipal.

La expedición de la licencia de construcción estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

La Dirección resolverá sobre el otorgamiento o negativa de la licencia de construcción mediante resolución debidamente fundada y motivada, en términos de la legislación aplicable.

Artículo 63. Se requerirá licencia de construcción para la realización de las siguientes obras:

- I. Construcción de edificaciones nuevas;

- II. Ampliación o modificación de edificaciones existentes;
- III. Reparación de edificaciones que afecte elementos estructurales;
- IV. Demolición total o parcial de edificaciones;
- V. Excavaciones, rellenos o movimientos de tierra que puedan afectar construcciones colindantes;
- VI. Construcción de bardas o muros perimetrales;
- VII. Obras de urbanización en predios de propiedad particular, cuando no constituyan fraccionamientos o subdivisiones reguladas por la normativa de desarrollo urbano;
- VIII. Instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas en la vía pública relacionadas con procesos constructivos; y
- IX. Las demás obras análogas que determine la Dirección conforme a la normatividad aplicable.

CAPÍTULO II

De la Licencia de Construcción para Vivienda

Artículo 64. Las licencias de construcción para edificaciones destinadas a uso habitacional se expedirán conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.

Para la obtención de la licencia de construcción, el proyecto ejecutivo deberá integrarse por los siguientes documentos:

- I. Proyecto arquitectónico;
- II. Diseño de instalaciones; y
- III. Diseño estructural.

Artículo 65. Todos los planos que integren el proyecto ejecutivo deberán incluir la siguiente información:

- I. Orientación y escala gráfica;
- II. Croquis de localización;
- III. Cuadros de datos descriptivos;
- IV. Especificaciones técnicas;
- V. Nomenclatura y simbología;
- VI. Cuadro de autorizaciones;
- VII. Cuadro de datos de identificación del proyecto;
- VIII. Datos de la persona perita responsable de obra;
- IX. Datos de las personas Peritas Corresponsables de obra, cuando proceda;
- X. Escala;
- XI. Clave del plano;



XII. Número del plano y fecha de elaboración; y

XIII. La integración de las soluciones arquitectónica, estructural, hidráulica, sanitaria y eléctrica.

Artículo 66. No se permitirá la construcción de ventanas, vanos, balcones, marquesinas, voladizos o elementos semejantes que se prolonguen más allá del límite de las propiedades colindantes, aun cuando exista acuerdo entre personas particulares.

Artículo 67. No se permitirá la existencia de ventanas sobre paramentos colindantes o fachadas con vistas laterales u oblicuas hacia predios vecinos si no existe una separación mínima de 1.50 metros respecto de la colindancia.

Artículo 68. Todos los edificios de más de un nivel deberán contar con escaleras con un ancho mínimo de 1.20 metros y con pasamanos o barandales de una altura mínima de 0.90 metros, aun cuando cuenten con elevadores o escaleras mecánicas.

Artículo 69. El ancho libre mínimo de las puertas de ingreso, denominado vano, para cada vivienda ubicada en edificios de dos o más niveles, será de 1 metro; tratándose de vivienda de interés social, será de 0.90 metros. El ancho de la puerta de ingreso al edificio no podrá ser menor a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen en ella.

Artículo 70. Todas las construcciones destinadas a casa habitación deberán contar con la instalación de agua potable, con área para servicios sanitarios que incluya regadera, excusado y lavabo, y cocina con fregadero y lavadero, en cada unidad de vivienda.

Artículo 71. Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias deberán contar con iluminación y ventilación naturales mediante vanos que comuniquen directamente con la vía pública o con patios, jardines u otras superficies descubiertas.

Para tal efecto:

- I. La superficie total de los vanos destinados a iluminación natural deberá ser equivalente, cuando menos, a una quinta parte de la superficie del piso de la habitación;
- II. La superficie libre destinada a ventilación natural deberá ser equivalente, cuando menos, a una tercera parte de la superficie mínima requerida para iluminación; y
- III. Los demás locales deberán contar preferentemente con iluminación y ventilación naturales; sin embargo, se permitirá el uso de iluminación artificial y ventilación electromecánica, siempre que garanticen condiciones adecuadas de habitabilidad, salubridad y confort.

Artículo 72. No requerirán licencia de construcción las obras de carácter menor que no afecten elementos estructurales, la seguridad de la edificación, la vía pública ni el entorno urbano, siempre que se ajusten a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Para efectos del presente artículo, se considerarán como obras que no requieren licencia, las siguientes:

- I. Trabajos de mantenimiento y conservación, tales como pintura, impermeabilización, reposición de acabados, reparación de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas o de gas, siempre que no impliquen modificación estructural;

- II. Sustitución de pisos, recubrimientos, cancelería, carpintería o herrería, sin alterar la estructura ni la distribución de espacios;
- III. Colocación de elementos desmontables o provisionales que no impliquen riesgo para la seguridad de las personas o bienes;
- IV. Reparaciones menores en techumbres, azoteas o cubiertas, que no modifiquen la estructura original;
- V. Instalación de equipos domésticos o comerciales de bajo impacto, tales como tinacos, calentadores, sistemas de captación de agua o paneles solares, siempre que no afecten la estabilidad estructural;
- VI. Construcción de bardas perimetrales de altura y características menores, conforme a lo establecido en este Reglamento;
- VII. Obras interiores que no modifiquen la distribución estructural del inmueble ni incrementen la superficie construida;
- VIII. Demoliciones parciales no estructurales que no afecten la estabilidad del inmueble de hasta 16 metros cuadrados;
- IX. Trabajos de jardinería, nivelación superficial de terrenos y obras similares que no impliquen movimiento de tierras significativo;
- X. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes;
- XI. Construcción, previo aviso por escrito a la Dirección, de la primera pieza de carácter provisional de hasta 4 x 4 metros y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre que se respeten los alineamientos y las restricciones del predio; y
- XII. Obras de naturaleza análoga a las anteriores, siempre que no impliquen modificación estructural ni incremento de superficie construida.

Artículo 73. Para efectos del presente Reglamento, las licencias y autorizaciones en materia de construcción se clasifican en las siguientes modalidades:

- I. Movimiento de tierra;
- II. Construcción de bardas;
- III. Demolición;
- IV. Obra nueva;
- V. Revalidación de licencia;
- VI. Cambio de proyecto;
- VII. Ampliación;
- VIII. Factibilidad técnica para licencia de construcción en fraccionamientos autorizados;
- IX. Constancia de avance de obra;
- X. Constancia de término de obra; y



XI. Regularización de construcción.

Artículo 74. Para el trámite de la licencia que corresponda, deberá presentarse la documentación establecida para cada tipo de obra, conforme los requisitos a los requisitos previstos en el presente Reglamento, incluyendo lo siguiente según sea el caso:

I. Movimiento de tierra:

- a. Formato con croquis de localización del predio, indicando superficie y volumen, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Alineamiento y número oficial;
- d. Deslinde;
- e. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- f. Fotografías del área;
- g. Memoria y programa del proceso respectivo;
- h. Resolutivo de impacto ambiental, municipal o estatal, cuando proceda;
- i. Licencia de uso de suelo;
- j. Dictamen de Protección Civil;
- k. Validación de persona perita responsable de obra y, en su caso, corresponsable;
- l. Lona informativa de obra; y
- m. Bitácora de obra.

II. Construcción de bardas:

- a. Formato con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- d. Croquis indicando materiales y dimensiones de la barda;
- e. Deslinde, en caso de obra nueva;
- f. Fotografías del área;
- g. Lona informativa de obra; y
- h. Bitácora de obra.

III. Demolición:

- a. Formato con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;

- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- d. Croquis de la construcción existente indicando el área a demoler;
- e. Fotografías del área a demoler;
- f. Carta compromiso de la persona propietaria y de la persona prestadora de servicios, con plan de manejo y programa de demolición aprobados por la autoridad competente;
- g. Carta responsiva por daños a terceras personas;
- h. Anuencia de Protección Civil, cuando la superficie a demoler sea igual o mayor a cien metros cuadrados; y
- i. Firma de la persona perita corresponsable en seguridad estructural, cuando proceda.

IV. Obra nueva:

1. Licencia para construcción menor o igual a 60 metros cuadrados:

- a. Formato con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Identificación oficial de la persona propietaria en que conste firma y fotografía, vigente o tenga una fecha de expedición no mayor a diez años;
- d. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
- e. Deslinde (en caso de obra nueva o pie de casa);
- f. Formato digital para alineamiento y número oficial;
- g. Original y dos copias de planos arquitectónicos debidamente firmados por la persona perita responsable de obra;
- h. Reporte fotográfico del área a construir;
- i. Comprobante de pago de derechos;
- j. Carta responsiva por daños a terceras personas, firmada por la persona propietaria o representante legal; y
- k. En caso de ser persona moral deberá anexar copia de acta constitutiva y poder notarial de la persona representante legal.

La licencia para construcción menor o igual a 60 metros cuadrados será otorgada en obras nuevas y pie de casa, así como en ampliaciones que presenten plano antecedente o plano tipo entregado por la persona fraccionadora, la cual se otorgará por única ocasión en un solo predio.

2. Licencia para construcciones a partir de 60.01 metros cuadrados:

- a. Formato debidamente requisitado;

- b. Copia del comprobante del pago de impuesto predial del año en curso;
 - c. Identificación oficial de la persona propietaria en que conste firma y fotografía, vigente o tenga una fecha de expedición no mayor a diez años;
 - d. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
 - e. Recibo de agua vigente respecto a obras de regularización, revalidación, ampliación o factibilidad emitida por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz;
 - f. Alineamiento y Número Oficial;
 - g. Deslinde (Obra nueva);
 - h. Licencia de Uso de suelo- Para el Dictamen o Anuencia de Protección Civil, para el Resolutivo de Evaluación Ambiental. En caso de proyectos que se desarrollen en predios mayores a 2000 metros cuadrados se debe integrar al expediente el Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable;
 - i. Planos Arquitectónicos impresos en original y 2 copias, y respaldo en archivo digital, que deberán incluir instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica;
 - j. Reporte fotográfico del área a construir;
 - k. Planos Estructurales en original y 2 copias avalados por la persona perita corresponsable en seguridad estructural, memoria de cálculo y mecánica de suelos firmada por la persona responsable de la construcción;
 - l. Planos en original y 2 copias de instalaciones hidráulicas y sanitarias, de instalaciones eléctricas, con memorias de cálculo;
 - m. Bitácora de obra;
 - n. Lona en la que se identifique número de la licencia de construcción, el número del Registro Municipal de la persona perita responsable de obra y en su caso de las personas peritas corresponsables de obra, tipo de obra, uso de suelo, niveles autorizados, superficie autorizada, ubicación indicando calle, número oficial y colonia, y
 - o. En caso de ser persona moral deberá anexar copia de acta constitutiva y poder notarial de la persona representante legal.
3. Licencia mayor comercial:
- a. Formato debidamente requisitado;
 - b. Copia del comprobante del pago de impuesto predial del año en curso;
 - c. Identificación oficial de la persona propietaria en que conste firma y fotografía, vigente o tenga una fecha de expedición no mayor a diez años;
 - d. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
 - p. Adjuntar resolutive de Protección Civil, y de evaluación ambiental así como factibilidad emitida por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz;



- e. Alineamiento y número oficial;
- f. Deslinde (obra nueva);
- g. Planos Arquitectónicos firmados por la persona perita responsable de obra en original y 2 copias y respaldo en archivo digital;
- h. Reporte fotográfico del área a construir;
- i. Planos Estructurales en original y 2 copias avalados por la persona perita corresponsable en seguridad estructural, memoria de cálculo y mecánica de suelos;
- j. Planos en original y 2 copias de: instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas diseñadas, calculadas y firmadas por la persona responsable de la construcción con cédula profesional;

Todos los planos y todas las memorias de cálculo de todas las instalaciones deben ser avalados por la persona perita corresponsable en instalaciones, incluyendo respaldo en archivo digital. En el caso de Centros Comerciales y de aquellos con capacidad para 300 personas o más deberá incluir instalación contra incendios y emergencias;

- k. Contar con una persona perita responsable de obra, persona corresponsable estructural, así como las personas peritas corresponsables de instalaciones que apliquen;
 - l. Licencia de uso de suelo;
 - m. Bitácora;
 - n. Lona en la que se identifique número de la licencia de construcción, el número del registro municipal de la persona perita responsable de obra y, en su caso, de las personas peritas corresponsables de obra, tipo de obra, uso de suelo, niveles autorizados, superficie autorizada, ubicación indicando calle, número oficial y colonia; y
 - o. En caso de ser persona moral deberá anexar copia de acta constitutiva y poder notarial de la persona representante legal.
4. Licencia de casos especiales: gasolineras, gaseras, antenas.
- a. Formato debidamente requisitado de solicitud;
 - b. Copia del comprobante del pago de impuesto predial del año en curso;
 - c. Identificación oficial de la persona propietaria en que conste firma y fotografía, vigente o tenga una fecha de expedición no mayor a diez años;
 - d. Factibilidad emitida por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz;
 - e. Alineamiento y número oficial;
 - f. Deslinde (obra nueva);

- g. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
- h. Licencia de uso de suelo;
- i. Para el caso de Gasolineras y Gaseras: Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable firmado por Perito Corresponsable en Desarrollo Urbano;
- j. Dictamen de Protección Civil;
- k. Evaluación Ambiental;
- l. Anuencia de vecinos certificada por la Dirección de Gobernación;
- m. Acta constitutiva y poder notarial de la persona representante legal;
- n. Planos Arquitectónicos firmados por la persona perita responsable de obra en original y 2 copias y respaldo en archivo digital;
- o. Planos Estructurales en original y 2 copias y Memoria de Cálculo avalados por persona perita corresponsable en seguridad estructural, mecánica de suelos;
- p. Planos en original y 2 copias de instalaciones hidráulicas y sanitarias diseñadas y calculadas, de Instalaciones de gas y de Instalaciones contra incendio diseñadas y calculadas, todos los planos y todas las memorias de cálculo de las instalaciones deberán venir firmados por la persona que elaboró el proyecto, anexando su cédula profesional;
- q. Dictamen de incorporación vial, emitido por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) o por la Dirección responsable de la vigilancia de la vialidad y tránsito municipal (para gaseras y para gasolineras);
- r. Constancia del trámite emitido por Petróleos Mexicanos (PEMEX) (para gaseras y para gasolineras);
- s. Sello de Petróleos Mexicanos (PEMEX) en planos (para gaseras y para gasolineras);
- t. Reporte fotográfico;
- u. Autorización de la Agencia Federal de Aviación Civil, emitida por la SICT (en caso de instalación de antenas);
- v. Lona en la que se identifique número de la licencia de construcción, el número del Registro Municipal de la persona perita responsable de obra y en su caso de las personas peritas corresponsable de obra, tipo de obra, uso de suelo, niveles autorizados, superficie autorizada, ubicación indicando calle, número oficial y colonia; y
- w. En caso de ser persona moral deberá anexar copia de acta constitutiva y poder notarial de la persona representante legal.

V. Revalidación de licencia:



- a. Formato debidamente requisitado con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Copia de la licencia anterior;
- d. Copia del recibo de término de obra, en su caso;
- e. Original y copia de planos arquitectónicos autorizados con la leyenda de revalidación;
- f. Copia de alineamiento y número oficial; y
- g. Comprobante de pago de derechos.

VI. Cambio de proyecto:

- a. Formato debidamente requisitado con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Copia de la licencia de uso del suelo;
- d. Copia de la autorización de lotificación o relotificación, cuando proceda;
- e. Escrito justificando el motivo del cambio;
- f. Dos copias de los planos arquitectónicos actualizados;
- g. Copia de la licencia de construcción; y
- h. Comprobante de pago de derechos.

VII. Ampliación:

- a. Formato debidamente requisitado con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Documento que justifique la ampliación, cuando proceda;
- d. Copia de la licencia de construcción y del plano autorizado;
- e. Original y dos copias de planos arquitectónicos con la ampliación propuesta; y
- f. Comprobante de pago de derechos.

VIII. Factibilidad para licencia de construcción de fraccionamientos:

- a. Oficio de solicitud con detalle de manzanas, número de viviendas y superficie;
- b. Copia del oficio de lotificación o relotificación vigente; y
- c. Comprobante del pago de derechos.

IX. Constancia de avance de obra:

- a. Formato debidamente requisitado con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Copia de la licencia de construcción;
- d. Copia de alineamiento y número oficial;
- e. Copia de planos arquitectónicos autorizados;
- f. Hojas de bitácora firmadas por la persona perita responsable de obra; y
- g. Comprobante de pago de derechos.

X. Término de obra:

- a. Formato debidamente requisitado;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Copia de la licencia de construcción;
- d. Copia de alineamiento y número oficial;
- e. Hojas de bitácora firmadas por la persona perita responsable de obra;
- f. Comprobante de pago de derechos; y
- g. Copia de planos arquitectónicos autorizados.

XI. Regularización:

- a. Formato debidamente requisitado con croquis de localización del predio, firmado por la persona propietaria, poseedora o su representante legal, anexando copia de identificación oficial;
- b. Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Original y dos copias de planos arquitectónicos;
- d. Formato digital para alineamiento y número oficial; y
- e. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 75. El formato establecido es el documento oficial mediante el cual las personas interesadas podrán solicitar ante la ventanilla única los trámites, licencias, autorizaciones, constancias o permisos previstos en el presente Reglamento.

La Dirección pondrá dicho formato a disposición del público a través de la ventanilla única, sus oficinas o en los medios electrónicos que determine el Ayuntamiento.

Artículo 76. El plazo para expedir una licencia, una vez integrado completamente el expediente y realizado el pago de derechos correspondiente, será conforme a lo establecido en el artículo 85 de este Reglamento.

El silencio de la autoridad no se entenderá como autorización, operando en su caso la negativa ficta en términos de la legislación aplicable.

Artículo 77. Cuando la naturaleza de la obra represente riesgo para las personas, para las construcciones colindantes o para la infraestructura urbana, la Dirección podrá exigir estudios técnicos, dictámenes especializados o requisitos adicionales para la expedición de la licencia correspondiente relacionados directamente con la naturaleza del riesgo identificado.

CAPÍTULO III

De la Solicitud de Licencias

Artículo 78. La solicitud de licencia de construcción deberá presentarse ante la ventanilla única, en los formatos oficiales que para tal efecto establezca la Dirección, acompañada con el expediente completo que contenga los requisitos previstos en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Asimismo, deberá acreditarse el pago de los derechos municipales correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Hacendario Municipal y/o en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 79. Para obtener una licencia de construcción deberán presentarse, cuando menos, los siguientes requisitos generales:

- I. Formato debidamente requisitado;
- II. Documento que acredite la propiedad o posesión legal del predio;
- III. Identificación oficial de la persona solicitante;
- IV. Constancia de alineamiento y número oficial del predio;
- V. Licencia de uso de suelo o constancia de zonificación cuando corresponda;
- VI. Planos arquitectónicos del proyecto;
- VII. Memoria descriptiva de la obra;
- VIII. Datos de la persona perita responsable de obra, cuando proceda.

Para cada trámite de licencia de construcción en específico se entregarán los documentos establecidos en el artículo 74 del presente Reglamento.

Artículo 80. Cuando la naturaleza, complejidad o magnitud de la obra lo requiera, la Dirección podrá solicitar adicionalmente los siguientes requisitos:

- I. Planos estructurales;
- II. Memoria de cálculo;
- III. Estudios de mecánica de suelos;
- IV. Dictámenes de seguridad estructural;
- V. Planos y memorias de cálculo de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas o especiales; o



- VI. Cualquier otro estudio técnico directamente relacionado con la naturaleza, complejidad o magnitud de la obra, necesario para garantizar la seguridad, estabilidad y adecuado funcionamiento de la obra.

Artículo 81. Los trámites y solicitudes previstos en el presente Reglamento podrán realizarse de manera presencial o a través de medios electrónicos por:

- I. La persona propietaria del inmueble, acreditada mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad; o
- II. La persona que acredite un derecho legal o interés jurídico sobre el inmueble, mediante los documentos idóneos.

La Dirección se abstendrá de otorgar licencias o autorizaciones cuando exista controversia jurídica respecto de la propiedad o posesión del predio, debidamente acreditada ante la autoridad competente.

Artículo 82. La ventanilla única revisará la documentación presentada y verificará que se encuentre completa. La Dirección realizará la revisión técnica del proyecto y verificará que cumpla con las disposiciones del presente Reglamento, así como con las normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 83. Cuando la documentación presentada esté incompleta o contenga inconsistencias, la Dirección podrá requerir a la persona solicitante para que subsane las observaciones formuladas dentro del plazo de cinco a diez días hábiles. En caso de no atender el requerimiento dentro del plazo señalado, la solicitud se tendrá por no presentada, sin perjuicio de que la persona interesada pueda iniciar nuevamente el trámite correspondiente.

CAPÍTULO IV

Del Otorgamiento de Licencias

Artículo 84. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos y la conformidad del proyecto con las disposiciones del presente Reglamento y demás normativa aplicable, la Dirección podrá otorgar la licencia de construcción correspondiente, la cual se emitirá por escrito y estará debidamente fundada y motivada.

Artículo 85. La Dirección deberá resolver la solicitud de licencia de construcción y expedir, en su caso, la autorización correspondiente dentro del plazo máximo de cinco días hábiles para obras de hasta 1,200 metros cuadrados y de diez días hábiles para obras mayores a 1,200 metros cuadrados, contados a partir de la fecha en que la persona interesada haya presentado la solicitud debidamente integrada con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 86. La licencia de construcción deberá contener, cuando menos, la siguiente información:

- I. Número de licencia;
- II. Ubicación del predio o inmueble;
- III. Nombre de la persona propietaria o poseedora del inmueble;
- IV. Tipo de obra autorizada;
- V. Superficie del terreno y superficie de la construcción autorizada;



- VI. Número de niveles autorizados;
- VII. Nombre de la persona perita responsable de obra y, en su caso, de las personas corresponsables;
- VIII. Vigencia de la licencia;
- IX. Condiciones técnicas bajo las cuales deberá ejecutarse la obra; y
- X. Nombre, firma y cargo de la persona servidora pública que autoriza.

Artículo 87. La Dirección podrá negar la licencia de construcción cuando el proyecto:

- I. Contravenga las disposiciones del presente Reglamento o de la normatividad aplicable;
- II. No cumpla con las normas técnicas correspondientes;
- III. Represente riesgo para la seguridad de las personas, de las construcciones colindantes o de la infraestructura urbana; o
- IV. Incumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO V

De la Vigencia y Prórroga de Licencias

Artículo 88. El tiempo de vigencia de las licencias de construcción, tanto para obra menor como mayor, será de un año.

Artículo 89. La Dirección podrá otorgar prórrogas cuando se justifique la necesidad de ampliar el plazo de ejecución de la obra, siempre que la solicitud se presente dentro del plazo de vigencia de la licencia y se acrediten las razones que impidan la conclusión oportuna de los trabajos.

Artículo 90. Cuando la obra no pueda concluirse dentro del plazo de vigencia de la licencia, la persona titular deberá solicitar ante la Dirección la prórroga correspondiente antes de que expire el plazo autorizado. La prórroga tendrá una vigencia de hasta un año adicional.

En obras cuya superficie sea superior a 1,500 metros cuadrados, la Dirección podrá otorgar una segunda prórroga, debidamente justificada, hasta por un plazo adicional que no exceda de un año.

Artículo 91. La licencia de construcción deberá conservarse en el sitio de la obra durante todo el tiempo que duren los trabajos y colocarse en un lugar visible desde la vía pública, a fin de que pueda ser verificada por el personal autorizado de la Dirección.

Artículo 92. La ejecución de obras sin licencia o en contravención a las condiciones establecidas en la licencia otorgada dará lugar a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el presente Reglamento y en las demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO VI

De la Revisión, Modificación y Revocación de Licencias de Construcción

Artículo 93. La Dirección podrá revisar en cualquier momento la validez, legalidad y condiciones de las licencias de construcción otorgadas, mediante visitas de inspección, verificación documental o a petición de parte interesada, cuando existan indicios de incumplimiento a las disposiciones del presente Reglamento o de la normatividad aplicable.



Artículo 94. Las licencias de construcción podrán ser sujetas a revisión cuando:

- I. Se detecte que la obra se ejecuta en contravención al proyecto autorizado;
- II. Existan daños a la vía pública, infraestructura urbana o bienes de dominio municipal;
- III. Se ocasionen daños a predios colindantes o a terceras personas;
- IV. Se realicen demoliciones sin contar con el permiso correspondiente expedido por la Dirección;
- V. Se detecte falsedad en la información o documentación presentada para la obtención de la licencia;
- VI. Se incumplan las condiciones establecidas en la licencia otorgada;
- VII. Existan riesgos para la seguridad estructural, la integridad de las personas o el entorno urbano; y
- VIII. Cualquier otro supuesto de naturaleza análoga que contravenga las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 95. La Dirección podrá ordenar la modificación de la licencia de construcción cuando se detecten inconsistencias técnicas, errores en el proyecto autorizado o la necesidad de ajustar las condiciones de ejecución de la obra para garantizar la seguridad estructural, la protección de la infraestructura urbana o el cumplimiento de la normatividad aplicable.

La modificación deberá ser debidamente fundada y motivada y notificarse a la persona titular de la licencia.

Artículo 96. La Dirección podrá ordenar la suspensión temporal de los efectos de la licencia de construcción cuando:

- I. Se detecten irregularidades que puedan ser subsanadas;
- II. Exista riesgo inminente para la seguridad de las personas, de las construcciones colindantes o de la infraestructura urbana;
- III. Se incumplan las medidas de seguridad ordenadas por la autoridad; o
- IV. Se requiera la corrección inmediata de deficiencias técnicas o administrativas.

La suspensión subsistirá hasta en tanto se subsanen las irregularidades detectadas dentro del plazo que para tal efecto determine la Dirección, sin que pueda exceder de quince días hábiles, prorrogables por una sola ocasión por el mismo plazo por causa debidamente fundada y motivada.

Artículo 97. La Dirección podrá revocar la licencia de construcción mediante resolución debidamente fundada y motivada, previa garantía de audiencia, en los siguientes casos:

- I. Cuando la licencia se haya obtenido con documentación falsa o información inexacta;
- II. Cuando se ejecuten trabajos distintos a los autorizados que comprometan la seguridad estructural o el entorno urbano;

- III. Cuando se causen daños a la infraestructura municipal, tales como redes de agua potable, drenaje, pavimentos, banquetas, alumbrado público u otros bienes de dominio municipal, sin contar con las autorizaciones correspondientes;
- IV. Cuando se realicen demoliciones sin el permiso expedido por la Dirección;
- V. Cuando se ocasionen daños a terceras personas o a construcciones colindantes derivados de la ejecución de la obra;
- VI. Cuando exista reincidencia en el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento;
- VII. Cuando se incumplan las medidas de seguridad ordenadas por la autoridad; y
- VIII. Cuando se ponga en riesgo la vida, integridad o patrimonio de las personas.

Artículo 98. Previo a la revocación de la licencia, la Dirección deberá notificar a la persona titular de la licencia las irregularidades detectadas; otorgar un plazo de cinco a diez días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga y aporte pruebas; analizar las manifestaciones y pruebas presentadas; y emitir resolución debidamente fundada y motivada.

En casos de riesgo inminente, la Dirección podrá ordenar la suspensión inmediata de la obra como medida de seguridad, sin perjuicio del procedimiento de revocación.

Artículo 99. Concluido el procedimiento previsto en el artículo anterior, la Dirección emitirá la resolución correspondiente, debidamente fundada y motivada, en la que determinará:

- I. La revocación de la licencia de construcción, cuando se acrediten los supuestos previstos en el presente Reglamento;
- II. La modificación de la licencia, cuando las irregularidades advertidas puedan ser subsanadas sin necesidad de revocarla; o
- III. La improcedencia de la revocación, ordenando, en su caso, el levantamiento de las medidas de seguridad impuestas.

La resolución deberá notificarse a la persona titular de la licencia y surtirá efectos a partir de dicha notificación.

Artículo 100. La revocación de la licencia implicará la suspensión inmediata de los trabajos de construcción; la imposibilidad de continuar la obra hasta obtener una nueva autorización; la aplicación de las sanciones administrativas correspondientes; y la obligación de reparar los daños ocasionados a la infraestructura municipal, a la vía pública o a terceras personas.

Artículo 101. En caso de que, con motivo de la ejecución de una obra, se ocasionen daños a la infraestructura municipal, a la vía pública o a bienes de terceras personas, la persona responsable estará obligada a reparar de manera inmediata los daños causados o, en su defecto, a cubrir los costos de su reparación conforme a la determinación que realice la Dirección.

Si la persona responsable no cumple con dicha obligación, la autoridad competente podrá llevar a cabo las reparaciones necesarias de manera directa o a través de terceros, con cargo a aquella, previa determinación del monto correspondiente, salvo que exista riesgo inminente o necesidad



urgente de intervención, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas que correspondan.

CAPÍTULO VII

Del Aviso de Inicio de Obra

Artículo 102. La persona propietaria, poseedora o su representante legal, así como la persona responsable del proyecto o de la ejecución de la obra, deberá dar aviso por escrito a la Dirección previo al inicio de los trabajos.

Artículo 103. El aviso de inicio de obra deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- I. Fecha programada para el inicio de los trabajos;
- II. Nombre de la persona perita responsable de obra;
- III. Ubicación exacta del inmueble donde se realizará la obra; y
- IV. Número de licencia de construcción otorgada por la autoridad municipal.

Artículo 104. La Dirección, en el ejercicio de sus atribuciones de supervisión y control urbano, podrá realizar visitas de inspección o verificación a la obra con el objeto de constatar que los trabajos se ejecuten conforme a la licencia de construcción otorgada, los planos autorizados y las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 105. Durante la ejecución de la obra, la persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra deberá conservar en el sitio de construcción, para efectos de inspección por parte de la autoridad municipal competente, la siguiente documentación:

- I. Constancia de alineamiento y número oficial;
- II. Licencia de uso de suelo o constancia de zonificación, según corresponda;
- III. Licencia de construcción y sus planos autorizados;
- IV. Bitácora de obra, en la cual deberán registrarse las visitas de inspección, supervisión y las observaciones realizadas por la autoridad competente; y
- V. Los demás documentos previstos en el presente Reglamento, de acuerdo con las características y naturaleza del proyecto autorizado.

Artículo 106. Toda modificación sustancial al proyecto autorizado deberá contar con la aprobación previa y por escrito de la Dirección, mediante el trámite correspondiente de modificación de licencia de construcción.

Artículo 107. Cuando por cualquier causa se suspendan temporalmente los trabajos de construcción, la persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra deberá notificarlo por escrito a la Dirección dentro de los tres días hábiles siguientes, solicitando la expedición de la constancia de suspensión voluntaria de obra.

Para tal efecto, la persona interesada deberá proporcionar la siguiente información:

- I. Número de licencia de construcción correspondiente;
- II. Estado de avance físico de la obra al momento de la suspensión;



- III. Descripción de las medidas de seguridad implementadas para evitar riesgos a las personas, a los predios colindantes y a la vía pública; y
- IV. Nombre de la persona perita responsable de obra que haya intervenido en la ejecución de los trabajos.

La Dirección podrá realizar visita de verificación para constatar las condiciones de seguridad de la obra antes de emitir la constancia correspondiente.

Durante el periodo de suspensión deberán mantenerse en todo momento las medidas de protección y seguridad necesarias para prevenir accidentes, daños a terceras personas o afectaciones a la infraestructura urbana.

La reanudación de los trabajos deberá notificarse previamente a la Dirección y solo podrá llevarse a cabo dentro de la vigencia de la licencia de construcción o, en su caso, de la prórroga autorizada.

Artículo 108. La Dirección, en ejercicio de sus facultades de supervisión, control y vigilancia, podrá requerir a las personas interesadas la información o documentación relacionada con la obra, necesaria para verificar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, de la licencia otorgada y de las demás disposiciones aplicables, otorgando para su exhibición un plazo de cinco días hábiles.

Artículo 109. Las licencias, permisos o autorizaciones otorgadas por la Dirección no eximen a las personas titulares o responsables de la obra del cumplimiento de otras disposiciones legales, reglamentarias o administrativas aplicables en materia de desarrollo urbano, construcción, protección civil, medio ambiente y demás que correspondan.

Artículo 110. La Dirección llevará un registro administrativo actualizado de las licencias de construcción, permisos y autorizaciones que otorgue dentro del Municipio, el cual deberá contener, al menos, los datos de identificación del predio, tipo de obra, vigencia, responsables técnicos y demás información relevante.

TÍTULO QUINTO

De la Sustentabilidad, Proyecto y Ejecución de las Obras

CAPÍTULO I

De la Sustentabilidad en las Obras

Artículo 111. Las obras públicas y privadas que se desarrollen dentro del Municipio deberán diseñarse, ejecutarse y mantenerse bajo criterios de sustentabilidad, a fin de promover el uso eficiente de los recursos naturales, prevenir, reducir y mitigar los impactos ambientales negativos y contribuir al desarrollo urbano ordenado, resiliente y ambientalmente responsable.

Artículo 112. En el diseño, construcción y operación de las edificaciones deberán considerarse, en la medida en que resulten técnica y económicamente viables y conforme a la naturaleza del proyecto, los siguientes criterios:

- I. Uso eficiente del agua:
 - a. El ahorro y uso eficiente del agua potable;
 - b. La captación y aprovechamiento de agua pluvial;



- c. La reutilización de aguas grises para usos no potables; y
- d. La reducción de pérdidas en instalaciones hidráulicas.
- II. Eficiencia energética:
 - a. El uso de sistemas de iluminación de bajo consumo energético;
 - b. La incorporación de tecnologías de energías renovables, cuando sea viable;
 - c. El aislamiento térmico adecuado en muros y cubiertas; y
 - d. La reducción del consumo energético mediante diseño arquitectónico bioclimático.
- III. Aprovechamiento de iluminación y ventilación natural:
 - a. La orientación adecuada de la edificación;
 - b. La ventilación natural cruzada;
 - c. El aprovechamiento de la iluminación natural; y
 - d. La reducción de la necesidad de sistemas artificiales de climatización.
- IV. Reducción de emisiones contaminantes:
 - a. Adoptar medidas para prevenir, mitigar y, en su caso, compensar los impactos ambientales derivados de la ejecución de los trabajos.
- V. Manejo adecuado de residuos de construcción;
 - a. Implementar medidas para la reducción, reutilización y reciclaje de residuos de construcción;
 - b. Clasificar los residuos generados conforme a su naturaleza;
 - c. Evitar la disposición inadecuada de escombros y materiales; y
 - d. Transportar los residuos a sitios autorizados por la autoridad competente.
- VI. Uso de materiales sustentables o de bajo impacto ambiental, que:
 - a. Sean de origen local o regional;
 - b. Tengan bajo impacto ambiental en su producción;
 - c. Sean reciclables, reutilizables o biodegradables; y
 - d. Cumplan con las normas oficiales y técnicas aplicables.
- VII. Conservación de áreas verdes y superficies permeables:
 - a. La conservación o incorporación de áreas verdes;
 - b. El uso de superficies permeables que favorezcan la infiltración de agua al subsuelo; y
 - c. La protección de árboles existentes, salvo autorización expresa de la autoridad competente.

Artículo 113. El Ayuntamiento podrá establecer, mediante disposiciones administrativas de carácter general, incentivos administrativos, fiscales o de simplificación de trámites para aquellas



edificaciones que incorporen criterios avanzados de sustentabilidad, eficiencia energética o tecnologías ambientales.

Artículo 114. Sin perjuicio de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y en la normativa aplicable en materia de ordenamiento territorial, será obligatoria la aplicación de las siguientes estrategias de sustentabilidad en las edificaciones nuevas, así como en las ampliaciones de edificaciones existentes.

Tratándose de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Municipal aplicable, en concordancia con la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado.

- I. Estrategias de carácter urbano para centros comerciales, centros hospitalarios y en general todos aquellos que contengan más de una edificación en un mismo predio:
 - a. Se deberá prever una separación mínima de 3.00 metros entre edificaciones de más de tres niveles, a fin de favorecer la ventilación natural;
 - b. Las vialidades o calles internas deberán contar con un trazado que favorezca la circulación del aire y la ventilación del conjunto;
 - c. Se deberá garantizar la presencia de vegetación con una altura mínima de 1.80 metros, distribuida a razón de al menos un elemento vegetal cada 3.00 metros, con la finalidad de generar sombra en el espacio público.
 - d. Queda prohibida, en banquetas, la plantación de especies tales como almendros, limonarias y ficus, por su impacto en la infraestructura urbana;
 - e. Los proyectos deberán cumplir con los programas y planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;
 - f. Las edificaciones deberán diseñarse garantizando condiciones adecuadas de ventilación e iluminación natural; y
 - g. En conjuntos de edificaciones o predios con superficie igual o mayor a 300 metros cuadrados, deberá destinarse un área verde mínima del quince por ciento de la superficie total del predio. En ningún caso dicha área podrá fragmentarse.
- II. Estrategias edificatorias:
 - a. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): Se deberá mantener libre de cualquier elemento impermeable como techos, pavimentos, sótanos o recubrimientos, un porcentaje de la superficie total del predio que permita la infiltración de agua al subsuelo;
 - b. Para predios menores a 300 metros cuadrados, el CAS mínimo será del diez por ciento de la superficie total del terreno; para predios iguales o mayores a 300 metros cuadrados, será del quince por ciento. En ningún caso el área correspondiente al CAS podrá fragmentarse;
 - c. Se deberán incorporar elementos arquitectónicos, tales como voladizos, aleros u otros, que proporcionen sombra a los espacios exteriores y contribuyan al confort térmico de la edificación;



- d. Los vanos deberán distribuirse estratégicamente para favorecer la ventilación natural, incorporando elementos de protección solar como celosías, contraventanas u otros dispositivos que reduzcan la radiación solar directa;
- e. Se deberán emplear colores claros en fachadas y superficies exteriores, a fin de reflejar la radiación solar y disminuir la ganancia térmica;
- f. Se deberán emplear sistemas constructivos en muros y cubiertas que favorezcan la ventilación natural y reduzcan la acumulación de calor; y
- g. La altura libre interior, medida del nivel de piso terminado al lecho bajo de la losa o cubierta, deberá ser de al menos 2.70 metros.

Artículo 115. Las edificaciones nuevas y las ampliaciones de edificaciones existentes deberán, en la medida de lo posible y conforme a su factibilidad técnica y económica, cumplir con los siguientes criterios de eficiencia energética y sustentabilidad:

- I. Favorecer la ventilación cruzada, a fin de reducir el consumo de energía para el confort térmico;
- II. Considerar la adecuada orientación de los espacios arquitectónicos;
- III. Incorporar elementos de protección solar en fachadas expuestas al oriente y al poniente;
- IV. Incrementar la inercia térmica de las edificaciones mediante el uso de vegetación, volados, muros y otros elementos constructivos;
- V. Integrar dispositivos y sistemas para la eficiencia energética, tales como calentadores de agua o tecnologías de aprovechamiento de energías renovables, incluyendo captadores solares térmicos;
- VI. Optimizar el consumo de agua mediante el uso eficiente del recurso; y
- VII. Cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo establecido en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes.

Artículo 116. Para efectos del presente Reglamento, se entiende por envolvente de la edificación el conjunto de elementos constructivos exteriores tales como: pisos, muros y cubiertas que delimitan el espacio interior y protegen a las personas usuarias, sus actividades y bienes frente a las condiciones ambientales exteriores.

Los elementos que conforman la envolvente deberán diseñarse y construirse conforme a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, particularmente la NOM-008-ENER vigente y la NOM-020-ENER vigente, o aquellas que las sustituyan.

Artículo 117. En el diseño y construcción de edificaciones nuevas o en la ampliación de edificaciones existentes, deberán considerarse los siguientes criterios mínimos de sustentabilidad:

- I. Mantener una relación geométrica adecuada entre área y volumen que limite las ganancias de calor;
- II. Orientar la edificación y sus espacios interiores de manera que favorezcan el confort térmico;



- III. Implementar sistemas de ventilación natural;
- IV. Utilizar materiales de construcción y acabados exteriores que reduzcan la ganancia de calor a través de la envolvente;
- V. Incorporar sistemas y equipos de alta eficiencia energética;
- VI. Aplicar tecnologías que contribuyan a la reducción del consumo de agua; e
- VII. Integrar vegetación de forma adecuada para generar sombra y mejorar las condiciones ambientales.

CAPÍTULO II

Del Diseño y Construcción con Criterios de Sustentabilidad

Artículo 118. La geometría y orientación de la edificación deberán:

- I. Reducir las ganancias de calor a través de la envolvente; para ello, las fachadas de mayor longitud se orientarán preferentemente hacia el norte, minimizando superficies acristaladas en orientaciones desfavorables;
- II. Favorecer una adecuada distribución de los espacios interiores, de manera que promuevan el confort térmico. Los espacios de uso vespertino deberán orientarse preferentemente hacia el norte, noreste o este, mientras que aquellos de uso matutino podrán disponerse hacia el sur o sureste; y
- III. Contar con una altura interior mínima de 2.70 metros, medida desde el nivel de piso terminado hasta el lecho inferior del elemento estructural superior.

Artículo 119. En los proyectos de obras nuevas y en las ampliaciones de edificaciones existentes, deberá incorporarse la ventilación cruzada como estrategia de enfriamiento pasivo, a fin de favorecer la entrada y circulación de aire fresco a través de espacios sombreados.

Lo anterior será aplicable siempre que las condiciones climáticas locales lo permitan, conforme a la naturaleza del proyecto y a la factibilidad técnica.

Artículo 120. Las techumbres deberán contar con una inclinación mínima del tres por ciento, ya sea en cubiertas con caída libre hacia el frente del predio o en aquellas diseñadas a dos aguas, a fin de facilitar el desalojo pluvial y mejorar el comportamiento térmico de la edificación.

Artículo 121. En función de la orientación de la edificación, los vanos deberán contar con elementos de protección solar, conforme a lo siguiente:

- I. En orientaciones sur, este y sureste, se deberán emplear elementos horizontales, tales como aleros, volados o remetimientos;
- II. En orientaciones oeste, se deberán utilizar elementos verticales o mixtos, como persianas fijas o móviles, parteluces o celosías; y
- III. Dichos elementos podrán sustituirse por vegetación u otros sistemas equivalentes, siempre que garanticen la reducción de la ganancia térmica al interior.

Artículo 122. Para reducir la absorción de calor en la edificación, deberán emplearse preferentemente materiales y sistemas constructivos que favorezcan el aislamiento térmico, tales



como mampostería en muros y concreto en techumbres, los cuales podrán complementarse con materiales aislantes o prefabricados.

Los materiales utilizados deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. La envolvente deberá diseñarse conforme a las normas oficiales mexicanas aplicables en materia de eficiencia energética, cuando resulten obligatorias;
- II. Los acabados en losas de azotea deberán procurar una alta reflectancia solar, preferentemente mediante recubrimientos con certificación de eficiencia energética (FIDE o equivalente);
- III. Los muros con mayor exposición solar deberán emplear acabados que reduzcan la absorción térmica;
- IV. Los materiales utilizados en muros y techos procurarán contar con certificación de eficiencia energética cuando exista; y
- V. Se deberá incorporar aislamiento térmico en muros y techumbres, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 123. En las fachadas de edificaciones nuevas y ampliaciones, se recomienda el uso de colores claros, a fin de incrementar la reflexión de la radiación solar y reducir la absorción de calor al interior de la edificación.

Artículo 124. En el diseño de ventanas, se deberá considerar, en lo aplicable, lo siguiente:

- I. Utilizar cristales con coeficiente de sombra (CS) menor a 0.50 y coeficiente de ganancia solar (SHGC) menor a 0.40, preferentemente con certificación de eficiencia energética;
- II. Incorporar dispositivos de sombreado en ventanas con orientación sur y oeste; y
- III. Ubicar las ventanas de entrada de aire en orientaciones norte y noreste, y las de salida en orientaciones sur y sureste.

Artículo 125. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Coeficiente de sombra (CS): Relación entre la energía solar que atraviesa un vidrio específico y la que atraviesa un vidrio claro de referencia, bajo condiciones iguales;
- II. Coeficiente de ganancia solar (SHGC): Porcentaje de energía solar que ingresa a través de un elemento transparente, ya sea por transmisión directa o por absorción y posterior liberación de calor.

CAPÍTULO III

Del Proyecto Ejecutivo

Artículo 126. Toda obra sujeta a licencia de construcción deberá contar con un proyecto ejecutivo debidamente integrado, el cual garantizará la seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad y cumplimiento de la normativa aplicable.

El proyecto ejecutivo deberá incluir, al menos, los siguientes documentos:

- I. Proyecto arquitectónico, que deberá contener:

- a. Planta de conjunto, indicando límites del predio, alineamiento, colindancias, dimensiones, niveles, áreas libres y construidas, croquis de ubicación, uso o destino de las edificaciones, azoteas, áreas exteriores, superficies permeables y bardas colindantes;
 - b. Plantas arquitectónicas, con distribución de espacios, mobiliario fijo, usos, circulaciones, ejes, cotas, niveles de piso terminado (NPT), cortes longitudinales y transversales, así como la ubicación de redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial;
 - c. Fachadas y cortes arquitectónicos, incluyendo detalles constructivos, niveles, espesores, tipo de cimentación, elementos estructurales básicos y trayectorias de instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales;
 - d. Isométrico hidráulico y sanitario, indicando diámetros, trayectorias y conexiones;
 - e. Proyecto eléctrico básico, que incluya cuadro de cargas, diagrama unifilar y distribución de circuitos;
 - f. Detalles constructivos y especificaciones técnicas;
 - g. Croquis de localización, indicando manzana, calles colindantes, orientación, distancias y ancho de vialidades;
 - h. Datos de identificación del proyecto (pie de plano): tipo de obra, uso, ubicación, superficies, escala, nombre y firma de la persona propietaria y de la persona perita responsable de obra y, en su caso, corresponsables, incluyendo sus registros y cédulas profesionales;
 - i. Dictámenes o constancias aplicables, tales como factibilidad de servicios, integración vial o, en su caso, autorización sanitaria cuando corresponda;
 - j. Densidades; y
 - k. Autorizaciones o constancias en materia de salubridad, cuando resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.
- II. Proyecto de instalaciones. Toda edificación de cuatro niveles o más, o que cuente con claros de 6 metros o más y, alturas de 4 metros o más por nivel, y los que tengan más de 2000 metros cuadrados de superficie cubierta o más de 20 metros de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 200 concurrentes, deberá incluir:
- a. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas y contra incendio, con trayectorias, simbología, niveles, equipos y conexiones; debidamente autorizados por los organismos que correspondan;
 - b. Memorias de cálculo por especialidad, incluyendo cargas, consumos, dimensionamiento y cumplimiento de normas técnicas;
 - c. Memoria técnica descriptiva, tratándose de las instalaciones eléctricas de edificación nueva y ampliaciones, así como de aquellas edificaciones que cuenten con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o escaleras o rampas

electromecánicas. El Proyecto y la Memoria deberán apegarse a la Norma Oficial Mexicana de Instalaciones Eléctricas, las demás que le aplican y este Reglamento; y

- d. Firma de la persona propietaria o poseedora, de la persona perita responsable de obra y de la persona corresponsable en instalaciones.

III. Proyecto estructural. Toda obra de 4 niveles o más, o que cuente con claros de 6 metros o más y altura por piso de 4 metros o más, los proyectos de todas las edificaciones cuya falla estructural podría constituir un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones, estadios, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, las edificaciones comunes destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales que tengan más de 2000 metros cuadrados de superficie cubierta o más de 20 metros de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 200 concurrentes, deberá acompañarse de:

- a. Estudio de mecánica de suelos, con recomendaciones de cimentación, y en su caso, análisis de licuación de suelos;
- b. Planos estructurales y de cimentación;
- c. Cortes estructurales y detalles constructivos;
- d. Memoria de cálculo estructural;
- e. Especificaciones técnicas de materiales, conexiones, refuerzos y procedimientos constructivos;
- f. En su caso, especificaciones para elementos prefabricados o sistemas estructurales especiales; y
- g. Firma de la persona propietaria o poseedora, de la persona perita responsable de obra y de la persona corresponsable en seguridad estructural.

El Proyecto estructural deberá apegarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y deberá ser presentado en planos legibles, a escala conveniente, debidamente acotados y especificados con descripción detallada de las características de la estructura, especificando datos de diseño y tipos de materiales; detalles de conexiones estructurales, cambios de nivel y preparaciones para pasos de instalaciones, y en estructuras de concreto detalles de colocación y traslapes de acero de refuerzo en los miembros estructurales;

IV. Otros documentos, dictámenes o estudios previstos en las disposiciones aplicables o directamente relacionados con la naturaleza, magnitud o características del proyecto necesarios para garantizar la seguridad, funcionalidad, sustentabilidad y cumplimiento normativo del proyecto.



Artículo 127. El proyecto ejecutivo deberá elaborarse y suscribirse por la persona perita responsable de obra, de conformidad con las normas técnicas aplicables en materia de construcción, seguridad estructural, instalaciones y desarrollo urbano.

Los planos que integren el proyecto deberán contener la información necesaria para identificar con claridad las características de la obra, incluyendo, entre otros elementos:

- I. Orientación y escala gráfica;
- II. Croquis de localización, indicando las distancias a esquinas y anchos de calle;
- III. Cuadros de datos descriptivos;
- IV. Especificaciones técnicas;
- V. Nomenclatura y simbología;
- VI. Cuadro de autorizaciones;
- VII. Cuadro de datos de identificación del proyecto;
- VIII. Datos de la persona perita responsable de obra, incluyendo su cédula profesional;
- IX. Datos de las personas peritas corresponsables de obra, cuando proceda, incluyendo su cédula profesional;
- X. Escala;
- XI. Clave del plano;
- XII. Número del plano y fecha de elaboración;
- XIII. Firma de la persona propietaria; y
- XIV. La integración de las soluciones arquitectónica, estructural, hidráulica, sanitaria y eléctrica.

Artículo 128. La presentación de planos impresos deberá realizarse en formato blanco y negro, señalando el alineamiento oficial en color rojo. Los planos deberán ser legibles a escala adecuada y congruentes con las especificaciones técnicas del proyecto.

No se permitirán planos con enmendaduras, tachaduras, uso de corrector o cualquier alteración que afecte su claridad o validez técnica.

La entrega de planos en formato digital deberá realizarse mediante dispositivos de almacenamiento electrónico o digital como son CD o USB, o por otro medio digital que autorice la Dirección, en los formatos y especificaciones técnicas que esta determine.

Artículo 129. Cuando la naturaleza, magnitud o características de la obra lo requieran, el proyecto ejecutivo deberá incluir los estudios técnicos correspondientes, tales como:

- I. Estudio de mecánica de suelos;
- II. Memoria de cálculo estructural;
- III. Estudios de impacto en las construcciones colindantes y de impacto urbano o vial, cuando proceda; y

- IV. Los demás estudios previstos en las disposiciones aplicables o directamente relacionados con la naturaleza, magnitud o características del proyecto.

Artículo 130. El proyecto ejecutivo autorizado por la Dirección deberá conservarse en el sitio de la obra durante el tiempo que duren los trabajos, en formato físico o digital disponible, y deberá estar a disposición del personal de inspección y verificación.

CAPÍTULO IV

De las Características Generales de las Edificaciones

Artículo 131. El proyecto de las edificaciones deberá considerar una estructuración eficiente que permita resistir las acciones y cargas a las que pueda estar sometida la estructura. El diseño estructural deberá procurar condiciones de regularidad estructural, y cumplir con los requisitos establecidos en las normas técnicas aplicables.

Artículo 132. Toda edificación deberá separarse de sus linderos con predios colindantes una distancia no menor de cinco centímetros, debiendo preverse juntas de construcción entre ellas, sin perjuicio de las separaciones mayores que establezcan los instrumentos de planeación urbana o demás disposiciones aplicables.

Podrá autorizarse una separación equivalente a la mitad de dicha distancia cuando ambas construcciones tengan la misma altura, sistema estructural compatible y las losas coincidan en todos sus niveles.

Los espacios entre edificaciones colindantes y las juntas de construcción deberán mantenerse libres de cualquier obstrucción. En caso de utilizarse tapajuntas, éstos deberán permitir los desplazamientos relativos de las estructuras.

Las separaciones en colindancias y juntas de construcción deberán indicarse claramente en los planos arquitectónicos y estructurales.

Artículo 133. Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda representar riesgo para las personas ocupantes de la edificación o para quienes transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos definidos o validados técnicamente por la persona perita responsable de obra y, en su caso, por la persona corresponsable en seguridad estructural.

Se deberá prestar especial atención a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a los sistemas prefabricados de concreto, así como a plafones y elementos elaborados con materiales pesados.

Artículo 134. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura o que representen cargas significativas tales como muros divisorios, muros de colindancia, fachadas, pretilas, escaleras, equipos pesados, tanques, tinacos y casetas deberán ser evaluados y aprobados en sus características y sistemas de sujeción por la persona perita responsable de obra y, en su caso, por la persona corresponsable en seguridad estructural.

Asimismo, el mobiliario, equipos e instalaciones que, ante acciones sísmicas, puedan volcarse o desprenderse como libreros, anaqueles, tableros eléctricos o de telecomunicaciones, así como equipos de aire acondicionado deberán fijarse adecuadamente para evitar daños a las personas o a los bienes bajo la supervisión técnica de la persona perita responsable de obra cuando formen parte del proyecto autorizado.



Artículo 135. Los anuncios, ya sean adosados, colgantes, en azotea, autosoportados o instalados en marquesinas, deberán contar con diseño estructural conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, en lo relativo exclusivamente a su seguridad estructural, considerando especialmente los efectos del viento.

Sus elementos de apoyo y sistemas de fijación deberán garantizar su estabilidad, así como no afectar la seguridad, estabilidad ni durabilidad de la estructura principal.

Artículo 136. Cualquier perforación, corte o alteración de elementos estructurales para la instalación de ductos, instalaciones o equipos deberá ser avalada técnicamente por la persona perita responsable de obra y, en su caso, por la persona corresponsable en seguridad estructural.

Las instalaciones particularmente las de gas, agua y drenaje que crucen juntas constructivas deberán contar con conexiones o tramos flexibles que permitan los movimientos diferenciales de la estructura, evitando daños o fugas.

CAPÍTULO V

De los Criterios de Diseño Estructural

Artículo 137. La persona propietaria o poseedora del inmueble será responsable de los daños o perjuicios que se ocasionen con motivo del cambio de uso de una edificación, cuando éste implique la generación de cargas muertas o vivas mayores, o con una distribución más desfavorable respecto de las consideradas en el diseño estructural autorizado.

Asimismo, será responsable de los daños derivados de modificaciones a la estructura o al proyecto arquitectónico, así como de la falta de mantenimiento que altere el comportamiento estructural frente a acciones permanentes o accidentales.

En toda edificación deberá colocarse, en un lugar visible, una placa informativa que contenga los datos técnicos relevantes considerados en el diseño estructural, en términos de las disposiciones aplicables.

Artículo 138. Las fuerzas internas y deformaciones que resulten de las acciones consideradas en el diseño deberán determinarse mediante un análisis estructural realizado con métodos reconocidos, que tomen en cuenta las propiedades mecánicas de los materiales, así como las condiciones y tipos de carga aplicables.

Artículo 139. Los procedimientos para determinar la resistencia de diseño, así como los factores de resistencia correspondientes a los distintos materiales y sistemas constructivos, serán los establecidos en las normas técnicas aplicables.

En los casos no previstos en dichas normas, la resistencia de diseño deberá determinarse mediante procedimientos analíticos sustentados en evidencia teórica y experimental, o mediante procedimientos experimentales conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Cuando se empleen métodos no contemplados en las normas, la Dirección podrá requerir la verificación directa de la resistencia mediante pruebas de carga, conforme a lo establecido en el Capítulo correspondiente del presente Título.



Artículo 140. La determinación de la resistencia de diseño podrá realizarse mediante ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de partes de ella, los efectos de las combinaciones de acciones previstas en las normas técnicas.

Tratándose de elementos o sistemas estructurales producidos de manera industrializada, los ensayos deberán efectuarse sobre muestras representativas de la producción o sobre prototipos. En otros casos, podrán realizarse sobre modelos específicos de la estructura.

La selección de los elementos a ensayar y del sistema de carga deberá realizarse considerando las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, así como la interacción con otros elementos estructurales.

Con base en los resultados obtenidos, se determinará la resistencia de diseño, considerando las posibles diferencias entre las propiedades medidas en los especímenes ensayados y las que puedan presentarse en la estructura real.

El tipo de ensaye, el número de especímenes y los criterios de evaluación deberán definirse con base en criterios probabilísticos.

Artículo 141. Deberá verificarse que, para todas las combinaciones de acciones previstas en el presente Reglamento y en las normas técnicas aplicables, la resistencia de diseño de la estructura sea igual o mayor que el efecto de dichas acciones, considerando los factores de carga correspondientes.

Asimismo, deberá comprobarse que, bajo combinaciones de acciones sin factores de carga, no se excedan los estados límite de servicio establecidos en las normas técnicas.

Artículo 142. Podrán emplearse criterios o métodos de diseño estructural distintos a los establecidos en el presente Capítulo y en las normas técnicas aplicables, siempre que se justifique técnicamente que dichos métodos proporcionan niveles de seguridad iguales o superiores a los previstos en este Reglamento.

La justificación correspondiente deberá presentarse previamente a la solicitud de la licencia de construcción.

CAPÍTULO VI

Del Diseño por Sismo

Artículo 143. Las normas técnicas aplicables establecerán las bases, criterios y requisitos mínimos de diseño estructural para garantizar que las edificaciones cuenten con seguridad adecuada frente a los efectos de las acciones sísmicas.

Los métodos de análisis, así como los requisitos específicos para cada tipo de estructura, deberán determinarse conforme a dichas normas.

Artículo 144. Las estructuras deberán analizarse considerando la acción de dos componentes horizontales ortogonales del movimiento sísmico, las cuales no se considerarán simultáneamente.

Cuando las edificaciones no cumplan con los criterios de regularidad estructural establecidos en las normas técnicas aplicables, el análisis deberá realizarse mediante modelos tridimensionales, de conformidad con lo dispuesto en dichas normas.





Artículo 145. Toda edificación deberá separarse de sus linderos con predios colindantes, así como entre cuerpos constructivos dentro de un mismo predio, conforme a las distancias mínimas establecidas en las normas técnicas aplicables y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Reglamento

En el caso de nuevas edificaciones colindantes con construcciones existentes que no cumplan con dichas separaciones, la nueva edificación deberá ajustarse a las restricciones establecidas en las normas, a fin de evitar interferencias estructurales durante eventos sísmicos.

Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo inmueble deberán mantenerse libres de cualquier elemento u obstrucción. En su caso, podrán emplearse tapajuntas, siempre que permitan los desplazamientos relativos entre estructuras sin generar daños.

Artículo 146. El análisis y diseño estructural de construcciones distintas a edificaciones deberá realizarse conforme a las normas técnicas aplicables.

En los aspectos no previstos en dichas normas, el diseño deberá efectuarse de manera congruente con sus principios y con lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 147. Para la determinación del espectro de diseño en edificaciones ligeras o de mediana altura que no sean mayores a veinte metros, se podrán aplicar los estudios de microzonificación sísmica existentes,

En el mapa de microzonificación sísmica, se localizará el predio; para los ubicados a menos de 200 metros de los límites entre las micro zonas, se usará el espectro más desfavorable.

Para estructuras con una altura mayor a 20 metros, para aquellas cuya ubicación esté fuera del mapa de microzonificación, así como en los casos en que las condiciones del proyecto lo requieran, el espectro de diseño se determinará a partir de investigaciones del subsuelo del predio objeto de estudio, las cuales deberán integrarse al proyecto estructural conforme a las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO VII

Del Proyecto Arquitectónico

Artículo 148. Con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad estructural, seguridad en situaciones de emergencia e integración al contexto urbano de las edificaciones en el Municipio, los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con los requisitos establecidos en el presente Capítulo, y demás disposiciones legales aplicables.

Para tales efectos, se observará lo siguiente:

- I. El proyecto arquitectónico de toda edificación deberá ajustarse a las dimensiones reales del predio. Cualquier discrepancia respecto de las dimensiones señaladas en el título de propiedad será responsabilidad de la persona propietaria, poseedora o de quien acredite la representación legal, debiendo regularizarse mediante el procedimiento de deslinde municipal correspondiente;
- II. El proyecto ejecutivo deberá contemplar las bardas perimetrales en colindancias y respetar las áreas de restricción en frentes, fondos y laterales del predio, conforme a lo establecido



en el alineamiento y en los instrumentos de planeación urbana y disposiciones de uso de suelo aplicables; y

- III. La relación profesional entre la persona perita responsable de obra y la persona contratante se regirá por el contrato de prestación de servicios profesionales correspondiente, en el que se establecerá el alcance de sus responsabilidades.

CAPÍTULO VIII

De los Edificios para Habitación

Artículo 149. Las personas propietarias, poseedoras o quienes acrediten la representación legal de edificaciones destinadas a uso habitacional deberán prever superficies libres interiores destinadas a patios, en dimensiones suficientes para garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural.

Dichas superficies no podrán ser cubiertas ni obstruidas con elementos tales como marquesinas, pasillos, corredores, escaleras u otras construcciones que impidan el adecuado funcionamiento de los patios.

Para efectos de lo anterior, se observará lo siguiente:

- I. Los patios o cubos de iluminación y ventilación que den servicio a dormitorios, salas, estudios y cocinas deberán cumplir con las dimensiones mínimas en función de la altura de la edificación, conforme a lo establecido en la tabla correspondiente del presente Reglamento.

Altura:	Dimensión mínima del patio:
3.00 (tres) metros	- 2.00 X 2.00 (dos por dos) metros;
6.00 (seis) metros	- 2.50 X 2.50 (dos cincuenta por dos cincuenta) metros;
9.00 (nueve) metros	- 3.00 X 3.00 (tres por tres) metros;
12.00 (doce) metros	- 4.00 X 4.00 (cuatro por cuatro) metros;
15.00 (quince) metros	- 5.00 X 5.00 (cinco por cinco) metros.

- II. Los patios o cubos de iluminación y ventilación destinados a baños, áreas de lavado y planchado deberán cumplir con las dimensiones mínimas en función de la altura de la edificación, conforme a lo establecido en la tabla correspondiente del presente Reglamento.

Altura:	Dimensión mínima del patio:
3.00 (tres) metros	- 1.20 X 1.20 (uno veinte por uno veinte) metros;
6.00 (seis) metros	- 2.00 X 2.00 (dos por dos) metros;
9.00 (nueve) metros	- 2.50 X 2.50 (dos cincuenta por dos cincuenta) metros;
12.00 (doce) metros	- 3.00 X 3.00 (tres por tres) metros; y
15.0 (quince) metros	- 3.50 X 3.50 (tres cincuenta por tres cincuenta) metros.

- III. Podrá autorizarse la iluminación natural en muros de colindancia mediante el uso de materiales traslúcidos, como bloques de vidrio prismático, a partir del tercer nivel sobre el

- nivel de banquetta, previa autorización de la Dirección. Dicha autorización no generará derechos adquiridos frente a futuras construcciones que pudieran obstruir la iluminación;
- IV. La altura máxima permitida para edificaciones que no cuenten con elevador será de cuatro niveles o 12.00 metros de altura, medidos desde el nivel de acceso principal hasta el elemento más alto de la azotea;
 - V. Los espacios destinados a servicios sanitarios deberán contar con un ancho mínimo libre de 0.90 metros en cualquiera de sus lados interiores y disponer de ventilación natural;
 - VI. En zonas donde no exista red de drenaje público, se permitirá la instalación de sistemas de tratamiento de aguas residuales, tales como fosas sépticas, siempre que cuenten con la aprobación de la autoridad competente en materia de agua y saneamiento, así como de la autoridad sanitaria correspondiente;
 - VII. El diseño e instalación de calderas, incineradores o equipos similares deberá contar con la validación de la persona corresponsable en instalaciones, y ejecutarse conforme a las disposiciones normativas aplicables, sin generar riesgos, daños o molestias a las personas usuarias o a terceros;
 - VIII. Las edificaciones destinadas a uso habitacional deberán contar con un área destinada al almacenamiento de residuos sólidos, la cual deberá estar ventilada, techada, confinada y ser de fácil acceso para el servicio de recolección;
 - IX. Las edificaciones destinadas a uso habitacional de carácter colectivo deberán incorporar criterios de accesibilidad universal para personas con discapacidad, conforme a la normativa aplicable en la materia, incluyendo elementos como rampas, circulaciones accesibles y salidas de emergencia adecuadas.

Artículo 150. Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias deberán contar con iluminación y ventilación natural a través de vanos que comuniquen directamente con la vía pública o con espacios descubiertos, tales como patios o áreas libres.

La superficie total de los vanos destinados a iluminación, libres de cualquier obstrucción, deberá ser equivalente, como mínimo, a una quinta parte de la superficie del piso de la habitación.

La superficie destinada a ventilación natural deberá ser, cuando menos, equivalente a una tercera parte de la superficie mínima requerida para iluminación.

Los demás locales deberán contar con iluminación y ventilación natural conforme a los mismos criterios. No obstante, se permitirá el uso de iluminación artificial y ventilación mediante sistemas electromecánicos, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y se asegure la renovación adecuada del aire.

CAPÍTULO IX

Del Diseño de las Diversas Tipologías Arquitectónicas

Artículo 151. Para el diseño de cualquier tipología arquitectónica, deberán observarse las disposiciones contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas y Normas Técnicas Complementarias aplicables y vigentes, así como en las demás disposiciones legales en la materia.



Artículo 152. Toda obra nueva deberá cumplir con los requerimientos mínimos de estacionamiento conforme a su uso y destino.

Los espacios destinados a estacionamiento ya sean públicos o privados, podrán ubicarse al interior del predio o en bahías de estacionamiento, debiendo garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad y circulación peatonal.

Para tal efecto, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- I. Cuando en un mismo predio se desarrollen distintos usos, la demanda total de cajones de estacionamiento será la suma de los requerimientos establecidos para cada uno de los usos considerados, redondeándose las fracciones al entero inmediato superior, considerándose como un cajón completo.
- II. Los cajones de estacionamiento deberán cumplir con dimensiones mínimas de 2.50 por 5.50 metros, debiendo preverse las áreas necesarias para la circulación de los vehículos. Para camiones y autobuses, el ancho mínimo será de 3.50 metros en estacionamiento en batería y de 3.00 metros en cordón;
- III. Las dimensiones de los cajones deberán ser libres de obstáculos y separadas de muros o elementos estructurales, dejando un espacio mínimo de 0.40 metros como área de protección;
- IV. En estacionamientos públicos o privados que no operen bajo el sistema de autoservicio, se permitirá que la disposición de los espacios requiera el movimiento de un máximo de dos vehículos para liberar uno;
- V. En estacionamientos públicos o privados deberá destinarse, como mínimo, un cajón accesible por cada veinticinco espacios o fracción, a partir de doce cajones, con dimensiones mínimas de 3.80 por 5.00 metros, para uso exclusivo de personas con discapacidad, debiendo garantizarse las áreas de circulación correspondientes;
- VI. No se permitirá la ubicación de cajones de estacionamiento en rampas cuya pendiente sea mayor al ocho por ciento;
- VII. En edificaciones destinadas a servicios de salud y asistencia, tales como hospitales, clínicas o centros de salud, deberán observarse adicionalmente las siguientes disposiciones:
 - a) El área de urgencias deberá contar con un espacio exclusivo para ambulancias, independiente del resto del estacionamiento;
 - b) Las edificaciones con superficie mayor a 1,000 m² deberán disponer de un espacio independiente para vehículos destinados al manejo de residuos; y
 - c) Las edificaciones con capacidad mayor a 200 camas deberán contar con helipuerto de emergencia, así como con un acceso directo desde la vía pública que permita el ingreso y salida de vehículos de emergencia;
- VIII. En predios ubicados en esquina, el acceso y salida de vehículos deberá realizarse por la vialidad de menor flujo vehicular y ubicarse lo más alejado posible de la intersección, debiendo situarse la entrada antes de la salida conforme al sentido de circulación;

- IX. Los estacionamientos deberán contar con pasillos de circulación vehicular conforme a las dimensiones establecidas en la tabla correspondiente del presente Reglamento:

Ángulo de estacionamiento	Ancho mínimo del pasillo de circulación (un sentido) (m)	Ancho mínimo del pasillo de circulación (doble sentido) (m)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 En ambos sentidos	5.50 En ambos sentidos

Artículo 153. Las puertas de acceso a los predios deberán diseñarse de tal manera que su abatimiento no invada la banqueta ni la vía pública, garantizando en todo momento la libre circulación peatonal y vehicular.

Artículo 154. Todas las edificaciones deberán contar con las medidas de seguridad necesarias para garantizar el desalojo seguro de las personas ocupantes en caso de emergencia.

Para tal efecto, los sistemas de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conduzcan a la vía pública o a espacios exteriores deberán diseñarse de forma continua, segura y libre de obstáculos y deberán ser independientes de los accesos de uso cotidiano cuando la naturaleza del inmueble lo requiera.

Se deberán cumplir, como mínimo, las siguientes disposiciones:

- I. Salidas de emergencia. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo seguro de cada nivel, sin que sea necesario atravesar áreas de riesgo o de servicio, tales como cocinas, bodegas u otros espacios similares. El número mínimo de salidas de emergencia se determinará conforme a la capacidad de ocupación del inmueble, de la siguiente manera:
 - a) Hasta 500 personas: mínimo dos salidas de emergencia;
 - b) De más de 500 y hasta 1,000 personas: mínimo tres salidas de emergencia;
 - c) Más de 1,000 personas: mínimo cuatro salidas de emergencia.
- II. Escaleras de emergencia. Las edificaciones deberán contar con escaleras de emergencia ubicadas estratégicamente, de manera que garanticen rutas de evacuación independientes, de conformidad con lo establecido en la fracción anterior, garantizando rutas de evacuación seguras, continuas y accesibles.
- III. Sistemas contra incendio y de seguridad. Deberán instalarse sistemas de rociadores automáticos, detección y alarma, así como salidas y escaleras de emergencia en los siguientes casos:
 - a. Edificaciones destinadas a reuniones públicas con capacidad mayor a 300 personas;

- b. Edificaciones con altura mayor a 23 metros;
- c. Edificaciones destinadas a oficinas con capacidad de ocupación mayor a cincuenta personas;
- d. Estacionamientos cubiertos;
- e. Hospitales y sanatorios;
- f. Centros comerciales;
- g. Guarderías y albergues; y
- h. Hoteles.

IV. Sistemas contra incendio en edificaciones de hasta 12 metros de altura.

En edificaciones de hasta cuatro niveles o 12 metros de altura, se deberá instalar una línea seca contra incendio desde la vía pública hasta el último nivel habitable, con un diámetro mínimo de 64 mm, la cual deberá incluir toma siamesa, válvula check, tubería, línea de desfogue y, al menos, una válvula angular de 50 x 38 mm con conexión tipo NH en cada nivel, para uso del cuerpo de bomberos.

V. Sistemas contra incendio en edificaciones de más de 12 y hasta 23 metros de altura.

En edificaciones con altura mayor a 12 metros y hasta 23 metros, se deberá instalar un sistema contra incendio completo, que incluya bombas, tuberías y mangueras, diseñado y calculado hidráulicamente conforme a las normas técnicas aplicables.

VI. Sistemas contra incendio en edificaciones mayores a 23 metros de altura.

En edificaciones con altura mayor a 23 metros, se deberá cumplir con lo dispuesto en las fracciones anteriores, además de incorporar los sistemas adicionales que establezcan las normas técnicas aplicables en materia de seguridad contra incendio.

Artículo 155. No se autorizarán ampliaciones, modificaciones o adecuaciones que impliquen la reducción o supresión de las áreas destinadas a estacionamiento en edificaciones habitacionales, cuando éstas sean requeridas conforme al presente Reglamento, salvo que se acredite la sustitución por espacios equivalentes conforme a los criterios establecidos en este ordenamiento.

CAPÍTULO X

Del Inicio de los Trabajos

Artículo 156. Una vez obtenida la licencia de construcción, la persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra podrá iniciar los trabajos, siempre que estos se ejecuten conforme al proyecto autorizado, a las condiciones establecidas en la licencia y a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 157. Previo al inicio de los trabajos, deberán instalarse en el sitio de la obra las señalizaciones preventivas, restrictivas e informativas necesarias para advertir a las personas peatonas, conductoras y usuarias de la vía pública sobre la ejecución de los trabajos, garantizando en todo momento condiciones adecuadas de seguridad.



Asimismo, deberán implementarse medidas para proteger la integridad de las personas y prevenir riesgos a la circulación, a los inmuebles colindantes y a la vía pública.

Artículo 158. En toda obra deberá colocarse, en un lugar visible desde la vía pública, una copia de la licencia de construcción vigente o del documento que acredite la autorización correspondiente, la cual deberá permanecer durante todo el tiempo de ejecución de los trabajos y exhibirse a la autoridad competente cuando ésta lo requiera.

Artículo 159. Las obras deberán ejecutarse bajo la responsabilidad y supervisión de la persona perita responsable de obra en los casos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO XI

De la Ejecución de las Obras

Artículo 160. Durante la ejecución de las obras deberán observarse las medidas de seguridad, protección y prevención necesarias para salvaguardar la integridad de las personas trabajadoras, de terceras personas, de las construcciones colindantes y de la vía pública, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 161. Las obras deberán ejecutarse estrictamente conforme al proyecto autorizado, a la licencia de construcción, a las especificaciones técnicas aprobadas y a las disposiciones del presente Reglamento, evitando en todo momento daños a las construcciones colindantes, a la infraestructura urbana y a los bienes públicos o privados.

Artículo 162. Las personas propietarias de obras que no requieran la intervención de una persona perita responsable de obra estarán obligadas a vigilar la correcta ejecución del procedimiento constructivo de la misma, y de adoptar las medidas de seguridad necesarias para prevenir riesgos y evitar causar daños o perjuicios a terceras personas.

Artículo 163. Durante la ejecución de toda obra que requiera la intervención de una persona perita responsable de obra, esta deberá adoptar las medidas técnicas y de seguridad necesarias, supervisar la correcta ejecución de los trabajos, y garantizar la protección de la vida y la integridad física de las personas trabajadoras, terceras personas, y de los bienes colindantes.

Asimismo, será responsable de prevenir los daños que, directa o indirectamente, pudieran derivarse de la ejecución de la obra, en términos de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 164. Cuando exista riesgo de afectación a construcciones colindantes, a la vía pública o a instalaciones de servicios, la persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra, así como la persona perita responsable de obra, deberán adoptar previamente las medidas preventivas, de contención, apuntalamiento, protección y señalización necesarias para garantizar su estabilidad y seguridad.

Artículo 165. Los materiales, maquinaria, herramientas, andamios y demás elementos necesarios para la ejecución de la obra deberán resguardarse dentro del predio correspondiente o, en su caso, en los espacios expresamente autorizados por la Dirección.

La ocupación temporal de la vía pública requerirá autorización previa de la Dirección y deberá sujetarse a las condiciones que esta determine.



Artículo 166. Queda prohibido arrojar, depositar, almacenar o abandonar materiales, escombros o residuos de construcción en la vía pública, en predios baldíos o en cualquier otro sitio no autorizado por la autoridad competente.

Artículo 167. Los residuos, escombros y sobrantes de construcción deberán retirarse periódicamente del sitio de la obra y trasladarse a los lugares autorizados para su disposición final.

La persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra deberá mantener en condiciones de limpieza el frente y el área de influencia inmediata de la construcción.

Artículo 168. Durante la ejecución de los trabajos deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar la generación excesiva de polvo, ruido, vibraciones, emisiones o cualquier otra afectación que cause molestias, daños o riesgos a las personas que habiten, transiten o desarrollen actividades en la zona.

Artículo 169. Toda obra deberá contar con las medidas de protección necesarias para prevenir accidentes, incluyendo, según corresponda, tapias, barreras, mallas, señalización preventiva, iluminación, pasos seguros, protecciones a colindancias y cualquier otro elemento idóneo para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes.

Artículo 170. Queda prohibida, en cualquier circunstancia, la elaboración de morteros, lechadas o concretos directamente sobre la superficie de la vía pública.

Cuando, de manera excepcional, sea necesario realizar mezclas en la vía pública, deberá utilizarse protección adecuada mediante materiales impermeables y resistentes, como plástico y tableros de madera, a fin de evitar daños a la infraestructura urbana.

Artículo 171. Las construcciones provisionales deberán cumplir con las condiciones de seguridad, higiene y estabilidad necesarias, mantener una adecuada imagen urbana y conservarse en buen estado durante todo el tiempo de su utilización.

Artículo 172. Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pudiera representar un riesgo para las personas ocupantes de la edificación o para quienes transiten en su exterior deberán fijarse mediante procedimientos técnicos adecuados, aprobados por la persona perita responsable de obra y, en su caso, por la persona corresponsable en seguridad estructural.

Se deberá prestar especial atención a elementos como recubrimientos pétreos, fachadas prefabricadas, plafones y otros materiales de peso considerable.

Artículo 173. Los elementos no estructurales que puedan afectar el comportamiento de la estructura o que representen un peso significativo, tales como muros divisorios, muros de colindancia, fachadas, pretilas, escaleras, equipos, tanques, tinacos y casetas, deberán ser diseñados y aprobados en cuanto a sus características y sistema de soporte por la persona perita responsable de obra y, en su caso, por la persona corresponsable en seguridad estructural.

Asimismo, el mobiliario, equipos y demás elementos susceptibles de volteo o desprendimiento como libreros, anaqueles, tableros eléctricos, equipos de aire acondicionado u otros, deberán fijarse adecuadamente para evitar daños a las personas o a los bienes, particularmente ante eventos sísmicos.



Artículo 174. Durante la ejecución de la obra deberán respetarse las separaciones y juntas constructivas previstas en el proyecto autorizado y en el presente Reglamento.

Artículo 175. Cuando durante la ejecución de una obra se detecten condiciones de riesgo, incumplimientos al proyecto autorizado, ausencia de medidas de seguridad o cualquier situación que pueda afectar a las personas, a las construcciones colindantes o a la infraestructura urbana, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la suspensión parcial o total de los trabajos hasta en tanto se subsanen las irregularidades detectadas, sin perjuicio de la imposición de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Artículo 176. La Dirección podrá practicar en cualquier momento visitas de verificación, inspección o supervisión durante la ejecución de la obra, con el objeto de comprobar el cumplimiento del presente Reglamento, de la licencia otorgada y de las demás disposiciones aplicables.

Artículo 177. No podrán realizarse modificaciones al proyecto autorizado sin la aprobación previa y por escrito de la Dirección.

En caso de ejecutarse cambios sin autorización, la autoridad municipal podrá imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, así como ordenar la regularización, corrección o demolición de las obras ejecutadas en contravención a la normatividad aplicable.

Artículo 178. La persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra, así como la persona perita responsable de obra y quienes ejecuten materialmente los trabajos, deberán permitir el acceso al personal autorizado de la Dirección y proporcionar la información, documentación y facilidades necesarias para el desarrollo de las visitas de verificación, inspección y supervisión.

Artículo 179. En caso de emergencia, peligro inminente o riesgo grave durante la ejecución de una obra, la Dirección podrá ordenar de manera inmediata la adopción de las medidas de seguridad necesarias para proteger la vida, la integridad física de las personas, las construcciones colindantes, la vía pública y los bienes públicos o privados, sin perjuicio de las demás acciones legales procedentes.

Artículo 180. Las obras deberán ejecutarse con estricto cumplimiento de las disposiciones en materia de protección civil, seguridad laboral, accesibilidad universal, protección al ambiente y demás normas jurídicas y técnicas aplicables.

Artículo 181. La persona propietaria, poseedora, su representante legal o la persona responsable de la obra y, en su caso, la persona perita responsable de obra, serán responsables, en los términos del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, por los daños y perjuicios que se ocasionen a terceras personas, a construcciones colindantes, a la vía pública o a la infraestructura urbana con motivo de la ejecución de los trabajos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 182. La Dirección podrá emitir lineamientos técnicos, criterios administrativos y disposiciones complementarias para la correcta ejecución de las obras dentro del Municipio, que no contravengan la legislación estatal, ni modifiquen requisitos, obligaciones o procedimientos establecidos en el presente Reglamento.



TÍTULO SEXTO De la Seguridad Estructural de las Construcciones

CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

Artículo 183. Toda edificación que se construya dentro del Municipio deberá diseñarse y construirse para resistir las acciones permanentes y variables previsibles durante su vida útil, garantizando su estabilidad, seguridad estructural y adecuado funcionamiento, conforme a las normas técnicas aplicables, a la legislación estatal en materia de construcciones y a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 184. Las construcciones deberán diseñarse para resistir las cargas permanentes y accidentales a las que puedan estar sometidas, incluyendo:

- I. El peso propio de la estructura;
- II. Las cargas de uso u ocupación;
- III. Las acciones del viento;
- IV. Las lluvias y efectos hidrometeorológicos;
- V. Los movimientos del suelo, fenómenos geológicos o sísmicos; y
- VI. Las demás acciones previsibles conforme a la naturaleza, ubicación y destino del proyecto.

Artículo 185. Las estructuras deberán analizarse considerando la acción de dos componentes horizontales ortogonales del movimiento del terreno, conforme a los criterios establecidos en las normas técnicas aplicables.

En edificaciones que no cumplan con las condiciones de regularidad estructural, el análisis deberá realizarse preferentemente mediante modelos tridimensionales que permitan evaluar adecuadamente su comportamiento ante acciones sísmicas.

Artículo 186. Toda edificación deberá separarse de los linderos con predios colindantes, así como entre cuerpos constructivos dentro de un mismo predio, conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento y demás normatividad aplicable.

En caso de que las edificaciones colindantes preexistentes no cumplan con las condiciones de separación, la nueva edificación deberá ajustarse a las restricciones establecidas por la Dirección para garantizar la seguridad estructural y evitar interferencias entre construcciones.

Los espacios entre edificaciones colindantes o entre cuerpos de una misma edificación deberán mantenerse libres de cualquier obstrucción. En su caso, podrán utilizarse elementos de protección, como tapajuntas, siempre que permitan los desplazamientos relativos entre estructuras.

Artículo 187. Para la determinación del espectro de diseño en edificaciones de hasta veinte metros de altura, podrán utilizarse los estudios de microzonificación sísmica disponibles para el Municipio o la región.



El predio deberá ubicarse dentro del mapa correspondiente; cuando se localice a una distancia menor a doscientos metros de los límites entre microzonas, se adoptará el espectro de diseño más desfavorable.

Para edificaciones con altura mayor a veinte metros, o aquellas ubicadas fuera de las zonas con estudios de microzonificación sísmica, el espectro de diseño deberá determinarse mediante estudios específicos del subsuelo del predio, realizados conforme a las normas técnicas aplicables.

Artículo 188. El diseño estructural de las edificaciones deberá realizarse por la persona perita responsable de obra, conforme a las normas técnicas aplicables, a los principios de ingeniería estructural y a los criterios establecidos en la legislación estatal en materia de construcciones y desarrollo urbano.

Artículo 189. Cuando la naturaleza, magnitud, ubicación o nivel de riesgo de la obra lo requiera, la Dirección podrá exigir la presentación de estudios técnicos especializados, tales como:

- I. Estudios de mecánica de suelos;
- II. Memoria de cálculo estructural;
- III. Estudios geotécnicos;
- IV. Dictamen de seguridad estructural, y
- V. Los demás estudios que resulten necesarios conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 190. Las estructuras deberán diseñarse considerando, al menos, los siguientes factores:

- I. Las características físicas, mecánicas y geológicas del terreno;
- II. El tipo de cimentación adecuada al proyecto;
- III. Las condiciones ambientales, climáticas y del entorno urbano;
- IV. Los riesgos identificados en el Atlas Municipal de Riesgos, así como en los demás instrumentos de protección civil aplicables; y
- V. El uso y destino de la edificación.

Artículo 191. Toda edificación deberá contar con un sistema estructural que garantice la adecuada transmisión de las acciones de diseño, de manera continua y segura, desde los elementos superiores hasta la cimentación.

Asimismo, deberá disponerse de una cimentación que asegure la correcta transferencia de dichas acciones al subsuelo, conforme a las características geotécnicas del terreno y a las normas técnicas aplicables.

Artículo 192. Se considerará como estado límite de falla toda condición en la que se alcance o se exceda la capacidad resistente de la estructura, de cualquiera de sus elementos o de la cimentación, así como aquella en la que se presenten daños irreversibles que comprometan significativamente su estabilidad o su capacidad para soportar nuevas cargas.

Artículo 193. Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de deformaciones, desplazamientos, agrietamientos, vibraciones u otros efectos que afecten el funcionamiento, la

durabilidad o el confort de la edificación, sin que se comprometa su seguridad estructural ni su capacidad resistente.

Artículo 194. En el diseño de toda estructura deberán considerarse las acciones y combinaciones de carga correspondientes, incluyendo, al menos:

- I. Cargas permanentes o muertas;
- II. Cargas variables o vivas;
- III. Acciones sísmicas; y
- IV. Acciones debidas al viento.

Las intensidades, combinaciones y efectos de dichas acciones deberán determinarse conforme a las normas técnicas aplicables y a la legislación vigente en la materia.

CAPÍTULO II

De las Cimentaciones y Estructuras

Artículo 195. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación. Las cimentaciones deberán diseñarse de manera que transmitan de forma segura y eficiente las cargas de la edificación al terreno de desplante, evitando asentamientos diferenciales, hundimientos o deformaciones que puedan comprometer la estabilidad, seguridad y funcionalidad de la construcción.

Artículo 196. Cuando las condiciones del terreno lo requieran, deberá realizarse un estudio de mecánica de suelos u otros estudios geotécnicos que permitan determinar el tipo de cimentación más adecuado, considerando la capacidad de carga del suelo, el nivel freático, la estratigrafía del terreno, los riesgos geotécnicos existentes, y las características y magnitud de la edificación proyectada.

La investigación del subsuelo del sitio, mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio, deberá ser suficiente para determinar de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, así como su variación dentro del predio y los procedimientos constructivos aplicables.

Las edificaciones no deberán desplantarse, en ningún caso, sobre tierra vegetal, suelos sueltos, rellenos no controlados o materiales de desecho. Únicamente se permitirá cimentar sobre terreno natural competente o sobre rellenos artificiales debidamente diseñados, libres de materiales degradables y compactados conforme a las normas técnicas aplicables.

La investigación geotécnica deberá permitir identificar, al menos, los siguientes aspectos:

- I. La posible existencia de vestigios arqueológicos, en los términos de la legislación aplicable;
- II. La susceptibilidad a fenómenos de licuación de suelos;
- III. La presencia de cimentaciones o estructuras preexistentes;
- IV. La existencia de grietas, fallas o discontinuidades en el terreno;
- V. Variaciones significativas en la estratigrafía;
- VI. La historia de cargas del predio; y
- VII. Cualquier otro factor que pueda generar asentamientos diferenciales o afectar la estabilidad de la edificación.



Los resultados de dicha investigación deberán ser considerados en el diseño estructural y de cimentación, a fin de garantizar la seguridad y el adecuado desempeño de la edificación.

Artículo 197. Las estructuras deberán construirse utilizando materiales que cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en el proyecto autorizado, las normas oficiales mexicanas, las normas técnicas complementarias aplicables y las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 198. La Dirección podrá requerir, en cualquier etapa de la obra, la realización de pruebas de laboratorio, ensayos técnicos o la presentación de certificados de calidad de los materiales utilizados, con el objeto de verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y garantizar la seguridad estructural de la obra.

Artículo 199. Los sistemas estructurales deberán ejecutarse estrictamente conforme a los planos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas autorizadas.

La persona perita responsable de obra será responsable de supervisar que la ejecución estructural se realice conforme al proyecto aprobado y a las normas técnicas aplicables.

Artículo 200. Cuando exista la posibilidad de que una obra en proyecto pueda afectar a edificaciones colindantes, deberá realizarse un estudio previo que permita identificar el tipo, estado y condiciones de la cimentación de dichas construcciones, considerando aspectos como estabilidad, asentamientos, emersiones, agrietamientos del suelo, desplomes y cualquier otra afectación estructural relevante.

Los resultados de dicho estudio deberán ser considerados en el diseño y ejecución de la cimentación del proyecto, a fin de prevenir daños a las construcciones vecinas.

Asimismo, deberá investigarse la localización, características y condiciones de las obras e instalaciones subterráneas cercanas, existentes o previstas en los instrumentos de planeación aplicables, incluyendo redes de drenaje sanitario, pluvial, agua potable, energía, telecomunicaciones y demás servicios públicos.

Lo anterior tendrá por objeto garantizar que la ejecución de la obra no cause daños a dichas instalaciones ni sea afectada por las mismas, debiendo adoptarse las medidas preventivas y de protección que resulten necesarias.

CAPÍTULO III

De las Edificaciones Existentes

Artículo 201. Cuando una edificación presente daños estructurales, deterioro significativo o condiciones que puedan representar riesgo para la integridad de las personas, de los bienes o de las construcciones colindantes, la Dirección podrá requerir a la persona propietaria, poseedora o a quien legalmente corresponda, la realización de estudios técnicos especializados para evaluar su estado estructural.

Artículo 202. Si de los estudios técnicos realizados se determina que una edificación presenta deficiencias estructurales o condiciones de riesgo, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la ejecución de trabajos de reparación, reforzamiento, rehabilitación, estabilización o de medidas correctivas que resulten necesarias para garantizar la seguridad del inmueble.



Artículo 203. Cuando una edificación represente peligro inminente para la seguridad de las personas, la Dirección, en coordinación con la Dirección de Protección Civil, podrá ordenar de manera inmediata el desalojo total o parcial del inmueble, así como la implementación de las medidas de seguridad necesarias para salvaguardar la vida, la integridad física de las personas y la protección de los bienes, sin perjuicio de la posterior substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 204. Cuando una edificación se encuentre en estado de abandono, deterioro o ruina y represente un riesgo para la población, la Dirección podrá requerir a la persona propietaria, poseedora o a quien legalmente corresponda la ejecución de las medidas correctivas necesarias para eliminar dicho riesgo.

En caso de riesgo grave, la persona obligada deberá atender la medida dentro de un plazo de tres a diez días hábiles; tratándose de riesgo moderado, el plazo será de diez a treinta días hábiles, contando a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación.

En caso de incumplimiento, la autoridad municipal podrá ejecutar las medidas de seguridad correspondientes conforme a la normatividad aplicable, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Artículo 205. Si una edificación presenta daños estructurales que comprometan su estabilidad y no sea posible garantizar su seguridad mediante acciones correctivas, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la demolición total o parcial del inmueble, previa garantía de audiencia a la persona interesada, en términos de la legislación aplicable, salvo en los casos de peligro inminente, en los que podrán dictarse medidas de seguridad inmediatas conforme a este Reglamento.

CAPÍTULO IV **De las Otras Obras**

Artículo 206. En el diseño de las excavaciones se considerarán los estados límite de falla y de servicio, conforme a lo establecido en las normas técnicas aplicables.

Artículo 207. Los muros de contención exteriores contruidos para dar estabilidad a desniveles del terreno deberán diseñarse de manera que se garantice la seguridad estructural, evitando que se presenten los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural.

Asimismo, deberán verificarse los estados límite de servicio, tales como asentamientos, giros o deformaciones excesivas.

Para el cálculo de los empujes del suelo, deberán considerarse, entre otros factores, la flexibilidad del muro, las características del relleno y el procedimiento constructivo utilizado, así como la presencia de agua y condiciones de drenaje.

Los muros de contención deberán contar con sistemas de drenaje adecuados que eviten la acumulación de presión hidrostática y el incremento de empujes no considerados en el diseño.

Artículo 208. En edificaciones cuya altura exceda los veinte metros, deberán realizarse mediciones y nivelaciones durante el proceso constructivo y hasta que se estabilicen los asentamientos diferidos, con el objeto de evaluar el comportamiento de las excavaciones y cimentaciones.



Estas acciones tendrán como finalidad prevenir daños a la propia edificación, a las construcciones colindantes y a la infraestructura de servicios públicos.

Será obligación de la persona propietaria o poseedora proporcionar, a requerimiento de la Dirección o de autoridad competente, la información técnica derivada de dichas mediciones, así como los planos, memorias de cálculo y demás documentación relativa al diseño de la cimentación, a las personas profesionistas responsables de proyectos en predios colindantes, para efectos de verificación y control conforme a la normatividad aplicable.

CAPÍTULO V

De la Supervisión Estructural

Artículo 209. Durante la ejecución de las obras, la persona perita responsable de obra deberá supervisar y verificar que los elementos estructurales se construyan conforme al proyecto autorizado, a las memorias de cálculo, a las especificaciones técnicas y a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 210. La Dirección, en ejercicio de sus facultades de supervisión, control y vigilancia, podrá realizar en cualquier momento inspecciones técnicas, verificaciones estructurales o revisiones documentales, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones en materia de seguridad estructural, del proyecto autorizado y de la normatividad aplicable.

Artículo 211. Cuando se detecten irregularidades, deficiencias constructivas o condiciones que puedan comprometer la estabilidad o seguridad de una edificación, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la suspensión parcial o total de los trabajos hasta en tanto se subsanen las irregularidades detectadas, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Artículo 212. Las modificaciones estructurales que se pretendan realizar en una edificación deberán contar previamente con la autorización expresa y por escrito de la Dirección, mediante el trámite correspondiente, debiendo actualizarse, en su caso, el proyecto ejecutivo y la licencia de construcción.

Artículo 213. Las reparaciones, reforzamientos o cualquier intervención que afecte elementos estructurales deberán ejecutarse bajo la responsabilidad y supervisión de una persona perita responsable de obra debidamente registrada ante la autoridad competente.

CAPÍTULO VI

De las Construcciones Dañadas

Artículo 214. Las edificaciones construidas antes del año 1900 podrán ser objeto de revisión simplificada de seguridad estructural, siempre que no hayan sufrido daños o inclinación significativos y que no se hayan modificado sus muros u otros elementos estructurales ni se hayan incrementado significativamente las cargas originales.

El cumplimiento de los requisitos de estabilidad estructural establecidos en el presente Título podrá acreditarse mediante inspección técnica debidamente documentada por la persona perita responsable de obra, cuando las obras satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

- I. Que haya evidencia de que el edificio en cuestión no tiene daños estructurales ni los ha tenido ni ha sido reparado, y que el comportamiento de la cimentación ha sido satisfactorio;



la evidencia se obtendrá de inspección exhaustiva de los elementos principales de la estructura, así como del comportamiento de la cimentación; se verificará que no se hayan efectuado modificaciones que afecten desfavorablemente su comportamiento;

- II. Que no existan defectos en la calidad de los materiales ni en la ejecución de la estructura, según conste en los datos disponibles sobre la construcción de la edificación, en la inspección de la estructura y en los resultados de las pruebas realizadas a los materiales;
- III. Que el sistema estructural sea idóneo para resistir fuerzas sísmicas y en particular, no presente excesivas asimetrías, discontinuidades ni irregularidades en planta o elevación que pudieran ser perjudiciales; en caso de que presente alguno de los defectos anteriores, éstos puedan eliminarse sin que se afecte la resistencia de la estructura; y
- IV. Que la edificación no esté destinada a servicios educativos ni a usos que impliquen concentración masiva de personas.

La verificación de que se cumpla con todos los requisitos anteriores deberá asentarse en el acta expedida por la persona perita responsable de obra.

Artículo 215. Toda persona propietaria o poseedora de un inmueble tiene obligación de informar a la dependencia municipal correspondiente los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ella, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Artículo 216. Las personas propietarias o poseedoras de las edificaciones que presenten daños deberán recabar la constancia de seguridad estructural por parte de la persona perita responsable de obra, así como la constancia del estado de las instalaciones emitida por las personas corresponsables de obra, cuando corresponda.

Si de la evaluación técnica se determina que los daños no afectan la estabilidad estructural ni el adecuado funcionamiento de las instalaciones de la edificación, ésta podrá mantenerse en su situación actual, o bien ser objeto únicamente de reparaciones o reforzamientos locales.

En caso contrario, la persona propietaria o poseedora deberá ejecutar las obras de refuerzo estructural y renovación de instalaciones que se establezcan en el proyecto correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 217. El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, a que se refiere el artículo anterior, debe cumplir con lo siguiente:

- I. Diseñarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos en este Reglamento para las edificaciones nuevas;
- II. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en la que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones;
- III. Contener las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones;

- IV. Basarse en el diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas, así como en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado;
- V. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y
- VI. Someterse al proceso de revisión que establezca la dependencia municipal correspondiente para el registro de la licencia de construcción especial respectiva.

Artículo 218. Para la revisión de la seguridad estructural en edificaciones que estén inclinadas más del uno por ciento de su altura, se incrementarán los coeficientes de diseño sísmico de acuerdo a lo establecido en la normatividad técnica aplicable.

Artículo 219. Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación, deberá demostrarse que la edificación dañada cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y treinta por ciento de las cargas laterales que se obtendrían aplicando las presentes disposiciones con las cargas vivas previstas durante la ejecución de las obras. Para alcanzar dicha resistencia será necesario en los casos que se requieran, recurrir al apuntalamiento o rigidización temporal de la estructura, completa o alguna de sus partes.

CAPÍTULO VII

De las Obras Provisionales y Modificaciones

Artículo 220. Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para personas peatonas o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento. Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán someterse, antes de su uso, a una prueba de carga.

Artículo 221. Las modificaciones de edificaciones existentes que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural deberán contar con un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con los requisitos de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que resulten necesarias durante la ejecución de las modificaciones.

CAPÍTULO VIII

De las Pruebas De Carga

Artículo 222. Se deberán realizar pruebas de carga en los siguientes casos:

- I. En las obras provisionales o de recreación con capacidad para más de cien personas;
- II. Cuando no exista certeza suficiente sobre la seguridad estructural; y
- III. Cuando la autoridad municipal, previa opinión de la persona perita responsable de obra, lo determine conveniente en razón de duda sobre la calidad y resistencia de los materiales o sobre el proyecto estructural y los procedimientos constructivos.

Artículo 223. Las pruebas de carga deberán cumplir con los siguientes criterios:

- I. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura;



- II. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual al ochenta y cinco por ciento de la carga de diseño, incluyendo los factores de carga que correspondan;
- III. La zona en que se aplique será la que produzca los efectos más desfavorables en los elementos o conjuntos seleccionados;
- IV. Previamente a la prueba se someterán a la opinión de la persona perita responsable de obra el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos;
- V. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura por un periodo no menor de veinticuatro horas;
- VI. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre una falla o incremento locales brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima del setenta y cinco por ciento de su deflexión, se repetirá la prueba;
- VII. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas de haberse terminado la primera;
- VIII. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en veinticuatro horas, al menos el setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba;
- IX. Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, deberá repararse localmente y reforzarse.

Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún si la recuperación de las flechas no alcanzara el setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2 \text{ mm} + L 2/(20,000h)$, donde L es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre;
- X. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse ante la Dirección de un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes, el cual será objeto de opinión por parte de la persona perita responsable de obra y persona corresponsable de obra. Una vez realizadas las modificaciones, se llevará a cabo una nueva prueba de carga;
- XI. Durante la ejecución de la prueba de carga deberán tomarse las medidas necesarias para proteger la seguridad de las personas; y
- XII. Cuando se requiera evaluar mediante pruebas de carga la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos deberán diseñarse procedimientos de ensayo y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como son la aplicación de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas.

CAPÍTULO IX

De la Responsabilidad Estructural

Artículo 224. Las personas propietarias, poseedoras, desarrolladoras, sus representantes legales, las personas responsables de la obra, así como las personas peritas responsables de obra serán



responsables de que las edificaciones se diseñen, calculen, ejecuten y supervisen conforme a las disposiciones del presente Reglamento, a la legislación estatal aplicable y a las normas técnicas correspondientes.

Artículo 225. La responsabilidad por fallas estructurales derivadas de errores de diseño, cálculo, ejecución, supervisión o uso inadecuado de materiales recaerá en las personas que intervengan en el proceso constructivo, en los términos de la legislación aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 226. La Dirección, en ejercicio de sus facultades de supervisión, control y vigilancia, podrá requerir a las personas obligadas la presentación de información técnica adicional, dictámenes especializados o evaluaciones estructurales cuando resulte necesario para verificar la seguridad de una edificación.

Artículo 227. Cuando se detecten riesgos estructurales que puedan afectar a la población, a las edificaciones colindantes o a la infraestructura urbana, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluyendo:

- I. Apuntalamiento o aseguramiento estructural;
- II. Restricción parcial o total del uso del inmueble;
- III. Desalojo parcial o total;
- IV. Reforzamiento estructural; o
- V. Demolición total o parcial de los elementos que representen peligro.

Artículo 228. Las disposiciones del presente Título serán aplicables tanto a construcciones nuevas como a edificaciones existentes que presenten condiciones que puedan afectar su estabilidad, seguridad estructural, funcionalidad o que representen riesgo para las personas o los bienes.

CAPÍTULO X

Del Dictamen de Seguridad Estructural

Artículo 229. El dictamen de seguridad estructural es el documento técnico mediante el cual se evalúa el estado físico y estructural de una edificación, con el objeto de determinar si reúne las condiciones adecuadas de estabilidad, seguridad y funcionalidad para su uso.

Artículo 230. El dictamen de seguridad estructural deberá ser elaborado y firmado por una persona perita responsable de obra o por una persona profesionista debidamente acreditada conforme a la legislación aplicable y registrada ante la autoridad competente.

Artículo 231. La Dirección podrá requerir, mediante acuerdo debidamente fundado y motivado, la presentación de un dictamen de seguridad estructural en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación presente daños visibles o deterioro que puedan comprometer su estabilidad;
- II. Cuando una construcción haya sufrido afectaciones por fenómenos naturales tales como sismos, inundaciones, deslaves, hundimientos o vientos fuertes;



- III. Cuando se trate de edificaciones destinadas a concentraciones masivas de personas o de uso público;
- IV. Cuando lo determine la autoridad municipal en ejercicio de sus facultades de verificación, inspección o supervisión; o
- V. Cuando así lo establezcan las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 232. El dictamen de seguridad estructural deberá contener, cuando menos:

- I. Identificación, ubicación y datos generales del inmueble;
- II. Descripción general del sistema estructural;
- III. Evaluación del estado de los elementos estructurales;
- IV. Identificación de daños, deterioros o deficiencias estructurales;
- V. Conclusiones técnicas sobre la estabilidad y seguridad del inmueble; y
- VI. Recomendaciones de reparación, reforzamiento, rehabilitación o medidas de seguridad que resulten necesarias.

Artículo 233. Cuando el dictamen de seguridad estructural determine que la edificación presenta condiciones de riesgo para las personas, bienes o construcciones colindantes, la Dirección, mediante resolución debidamente fundada y motivada, podrá ordenar la adopción de medidas correctivas que correspondan, tales como:

- I. Reparación o reforzamiento estructural;
- II. Restricción parcial o total de uso del inmueble;
- III. Desalojo temporal o definitivo del inmueble; o
- IV. Demolición total o parcial de la construcción.

Artículo 234. Las medidas derivadas del dictamen de seguridad estructural deberán ejecutarse dentro del plazo que corresponda, bajo la responsabilidad y supervisión de una persona perita responsable de obra.

Los plazos serán los siguientes: en caso de riesgo inminente, de acción inmediata; en caso de riesgo grave pero no inmediato, de tres a diez días hábiles; y en caso de riesgo moderado, de diez a treinta días hábiles.

Artículo 235. En caso de incumplimiento de las medidas ordenadas por la autoridad municipal, la Dirección, en coordinación con la Dirección de Protección Civil, podrá ejecutar las medidas de seguridad correspondientes, así como imponer las sanciones previstas en el presente Reglamento.

Artículo 236. Los dictámenes de seguridad estructural deberán presentarse ante la Dirección para su revisión y registro cuando así lo determine la autoridad municipal o cuando se trate de edificaciones de uso público, de alto riesgo o que concentren un número significativo de personas.

TÍTULO SÉPTIMO

De la Terminación de Obra y Uso de las Edificaciones



CAPÍTULO I

Del Aviso de Terminación de Obra

Artículo 237. Una vez concluidos los trabajos de construcción autorizados, la persona propietaria, poseedora, representante legal o la persona responsable de la obra deberá presentar ante la Dirección el aviso de terminación de obra, a efecto de informar la conclusión de los trabajos conforme a la licencia otorgada.

Artículo 238. El aviso de terminación de obra deberá acompañarse, cuando proceda, de la responsiva técnica de terminación de obra por la persona perita responsable de obra, mediante la cual declare que la construcción se ejecutó conforme al proyecto autorizado, a la licencia de construcción, a las normas técnicas aplicables y a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 239. El aviso de terminación de obra deberá presentarse dentro del plazo establecido en la licencia de construcción o, en su caso, dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión de los trabajos.

CAPÍTULO II

De la Verificación de Obra Terminada

Artículo 240. Recibido el aviso de terminación de obra, la Dirección podrá realizar, dentro de los quince días hábiles siguientes, una visita de verificación con el objeto de constatar que la construcción se haya ejecutado conforme a la licencia otorgada, al proyecto autorizado y a las disposiciones del presente Reglamento, sin que el silencio de la autoridad implique la aprobación de la obra.

Artículo 241. Durante la visita de verificación, el personal autorizado de la Dirección podrá revisar:

- I. Las condiciones estructurales de la construcción;
- II. La correspondencia de la obra con los planos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas autorizadas;
- III. Las condiciones de seguridad y funcionalidad del inmueble; y
- IV. El cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 242. Cuando la Dirección determine que la obra cumple con las disposiciones aplicables, emitirá la constancia de terminación de obra correspondiente, mediante resolución debidamente fundada y motivada.

Artículo 243. Si durante la verificación se detectan irregularidades o incumplimientos, la Dirección requerirá mediante acuerdo debidamente fundado y motivado a la persona propietaria, poseedora, su representante legal o a la persona responsable de la obra, para que realice las correcciones necesarias dentro del plazo de cinco días hábiles para irregularidades leves; de cinco a diez días hábiles para incumplimientos técnicos; y hasta quince días hábiles para adecuaciones mayores.

En caso de incumplimiento, la autoridad municipal podrá imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan conforme al presente Reglamento.

Artículo 244. La constancia de terminación de obra acredita que la construcción fue realizada conforme a la licencia otorgada y al proyecto autorizado, sin perjuicio de las responsabilidades



administrativas, civiles o penales que correspondan a las personas propietarias, poseedoras, responsables de obra o peritas.

La constancia de terminación de obra no sustituye autorizaciones en materia de protección civil, uso de suelo o funcionamiento que resulten aplicables.

CAPÍTULO III

De la Ocupación y Uso de las Edificaciones

Artículo 245. Las edificaciones destinadas a habitación, comercio, servicios u otros usos no deberán ser ocupadas ni utilizadas sin que previamente cuenten con condiciones adecuadas de seguridad estructural, habitabilidad, higiene, funcionalidad y, en su caso, con la constancia de terminación de obra emitida por la Dirección.

Artículo 246. Cuando una edificación represente riesgo para la integridad de las personas, de los bienes o de las construcciones colindantes, la Dirección podrá ordenar, mediante resolución debidamente fundada y motivada, la restricción parcial o total de su uso u ocupación, hasta en tanto se subsanen las condiciones que generen el riesgo.

Artículo 247. Cuando una construcción haya sido ejecutada sin licencia de construcción o en contravención a las disposiciones del presente Reglamento, la Dirección podrá negar la constancia de terminación de obra y ordenar las medidas de seguridad, regularización, corrección o, en su caso, demolición, conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 248. La constancia de terminación de obra no exime a las personas propietarias, poseedoras, sus representantes legales o responsables del cumplimiento de otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables, incluyendo las relativas a uso de suelo, protección civil, servicios públicos, seguridad sanitaria, medio ambiente y demás normatividad vigente.

CAPÍTULO IV

De las Excavaciones y Movimientos de Tierra

Artículo 249. Al realizar excavaciones en predios colindantes, deberán adoptarse las medidas preventivas necesarias para evitar alteraciones en el comportamiento estructural de las edificaciones vecinas, así como daños a la vía pública y a la infraestructura existente.

Artículo 250. Cuando las excavaciones alcancen una profundidad mayor a la de desplante de las cimentaciones colindantes, deberán ejecutarse por etapas y mediante zonas reducidas, utilizando sistemas de soporte o ademe que garanticen la estabilidad del terreno.

En estos casos:

- I. La excavación deberá realizarse en tramos que permitan la colocación inmediata del ademe;
- II. La profundidad de cada etapa no deberá exceder de un metro; y
- III. El ademe deberá instalarse de manera adecuada para evitar desplazamientos del terreno.

Para excavaciones con profundidad mayor a un metro con cincuenta centímetros, o que intercepten el nivel freático o el nivel de desplante de cimentaciones vecinas, deberá presentarse una memoria técnica que describa las medidas de seguridad y el procedimiento constructivo a emplear.



En excavaciones de hasta dos metros con cincuenta centímetros de profundidad, podrán utilizarse procedimientos constructivos que garanticen que las construcciones y la vía pública no sufran afectaciones, siempre que:

- I. Las deformaciones del fondo de excavación no excedan de diez centímetros;
- II. Las zonas excavadas no superen una superficie de cuatrocientos metros cuadrados; y
- III. Se mantenga una separación mínima respecto a los linderos, considerando el talud correspondiente, determinado mediante estudio de mecánica de suelos.

Para excavaciones mayores a dos metros con cincuenta centímetros de profundidad, deberá presentarse una memoria técnica que incluya el procedimiento de excavación y un estudio de mecánica de suelos elaborado por persona profesionista competente en la materia.

Artículo 251. Se permitirá el uso de sistemas de bombeo para el control de agua en excavaciones, siempre que su ejecución sea supervisada por la persona perita responsable de obra y se adopten las medidas necesarias para evitar daños a predios colindantes, a la vía pública o a terceros.

Artículo 252. En caso de suspensión de una obra en la que se hayan realizado excavaciones, la persona responsable deberá implementar las medidas de seguridad necesarias para garantizar la estabilidad del terreno y evitar afectaciones a predios colindantes, a la vía pública y a la infraestructura urbana.

CAPÍTULO V

Del Registro y Control de Edificaciones

Artículo 253. La Dirección llevará un registro administrativo actualizado de las obras concluidas dentro del Municipio, el cual formará parte del Registro Municipal de Información Urbana y servirá como instrumento de control, seguimiento y planeación urbana.

Artículo 254. La información relativa a las construcciones podrá ser compartida con otras dependencias y entidades municipales, organismos estatales y federales, para efectos administrativos, catastrales, fiscales, de planeación urbana, de protección civil o cualquier otro fin público, conforme a la normatividad aplicable en materia de datos y transparencia.

Artículo 255. Las personas propietarias, poseedoras o sus representantes legales deberán conservar, y en su caso, exhibir a la autoridad competente la documentación relativa a la licencia de construcción, planos autorizados, dictámenes técnicos y constancia de terminación de obra, cuando les sea requerido.

Artículo 256. Cuando una edificación presente deterioro, abandono o condiciones que puedan representar riesgo para las personas, los bienes o construcciones colindantes, la Dirección podrá requerir a la persona propietaria, poseedora o a quien legalmente corresponda, la adopción de las medidas correctivas necesarias para eliminar o reducir el riesgo.

Artículo 257. Las edificaciones deberán mantenerse en condiciones adecuadas de seguridad estructural, higiene, conservación, funcionalidad y habitabilidad, conforme a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.



Artículo 258. Las personas propietarias, poseedoras o sus representantes legales serán responsables del mantenimiento, conservación, uso adecuado y condiciones de seguridad de los inmuebles, en los términos del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 259. La Dirección podrá realizar visitas de inspección o verificación, de manera ordinaria o extraordinaria, cuando existan denuncias, reportes ciudadanos, solicitudes de otras autoridades o indicios de riesgo, con el objeto de verificar el estado de conservación y seguridad de las edificaciones.

Artículo 260. Cuando se detecten condiciones que representen peligro para la población, la Dirección podrá ordenar la adopción de medidas de seguridad necesarias conforme a las disposiciones del presente Reglamento y demás legislación aplicable.

TÍTULO OCTAVO

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

CAPÍTULO I

De las Visitas de Inspección y Verificación

Artículo 261. La Dirección podrá realizar visitas de inspección, verificación o supervisión en las obras públicas y privadas que se ejecuten dentro del Municipio, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 262. Las visitas de inspección podrán realizarse en cualquier etapa de la ejecución de la obra, así como después de su conclusión, cuando existan indicios de incumplimiento de las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o cuando se trate de verificar condiciones de seguridad.

Las visitas de verificación se realizarán conforme a las disposiciones previstas en el presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 263. Las visitas de inspección deberán practicarse por personal debidamente autorizado por la Dirección, quienes deberán identificarse mediante credencial oficial vigente, presentar la orden de inspección cuando no se trate de casos de riesgo inminente, y precisar el objeto y alcance de la visita.

En casos de riesgo inminente, la autoridad podrá realizar la inspección sin orden previa, debiendo emitirla posteriormente en los términos legales aplicables.

Artículo 264. Las personas propietarias, poseedoras, sus representantes legales, responsables de obra, personas peritas responsables de obra o personas que ejecuten materialmente los trabajos, deberán permitir el acceso al personal autorizado para la realización de las visitas de inspección y proporcionar la información, documentación y facilidades necesarias para el desarrollo de las mismas.

CAPÍTULO II

Del Acta de Inspección



Artículo 265. 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 266. 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 de la obra o 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 la persona inspectora, por la persona con quien se entienda la diligencia y por dos personas que atestiguaron los hechos a quienes se les solicitará su designación; en caso de negativa, la autoridad podrá designarlas.

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.

Se entregará copia del acta a la persona con quien se entienda la diligencia, haciéndose constar dicha entrega en el propio documento.

Artículo 267. 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 268. 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 269. Si durante la inspección se detectan irregularidades o incumplimientos, la Dirección requerirá a la persona propietaria, poseedora, su representante legal o a la persona responsable de la obra, para que realice las correcciones necesarias, señalando 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 cinco días hábiles, tratándose de irregularidades administrativas o documentales;
- II. De cinco a diez 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, se podrán imponer medidas de seguridad de aplicación 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, la corrección de las irregularidades deberá acreditarse mediante la documentación correspondiente y, en su caso, quedará sujeta a verificación por parte de la autoridad.

Subsanadas las irregularidades, la Dirección deberá emitir resolución dentro de los diez días hábiles siguientes, determinando la inexistencia de infracción administrativa.

En caso de incumplimiento, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 270. Ante el incumplimiento de los requerimientos formulados dentro del plazo otorgado, la Dirección podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente e imponer las sanciones previstas en el presente Reglamento, mediante resolución debidamente fundada y motivada.

El procedimiento administrativo se substanciará conforme a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

CAPÍTULO IV

De las Denuncias Ciudadanas

Artículo 271. Cualquier persona podrá presentar denuncias ante la Dirección respecto a hechos, actos u omisiones relacionados con obras que presuntamente se ejecuten en contravención a las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 272. Recibida la denuncia, la Dirección, en ejercicio de sus facultades, podrá ordenar la realización de una visita de inspección para verificar los hechos denunciados y, en su caso, determinar las acciones que correspondan.

Artículo 273. Las denuncias podrán presentarse por escrito, por medios electrónicos o por cualquier medio que determine el Ayuntamiento, y deberán contener, en la medida de lo posible:

- I. Datos de identificación de la persona denunciante, salvo que se trate de denuncia anónima;
- II. Ubicación del inmueble o de la obra denunciada;
- III. Descripción de los hechos denunciados; y
- IV. Cualquier otro elemento que facilite su atención.

Artículo 274. La Dirección deberá atender las denuncias en un plazo no mayor a cinco días hábiles para su análisis preliminar, conforme a la naturaleza del asunto, el nivel de riesgo que represente y



la disponibilidad de recursos administrativos, procurando dar prioridad a aquellos casos que impliquen peligro inminente.

Artículo 275. Cuando de la inspección derivada de una denuncia se acredite la existencia de irregularidades o incumplimientos, la autoridad municipal procederá conforme a lo previsto en el Capítulo anterior del presente Título, debiendo, en su caso, imponer las medidas de seguridad o sanciones que correspondan, previa substanciación del procedimiento correspondiente.

Artículo 276. La presentación de denuncias no generará responsabilidad para la persona denunciante, salvo que se acredite que actuó con mala fe o que proporcionó información falsa de manera deliberada.

Artículo 277. Las actuaciones derivadas de las denuncias y de las visitas de inspección se sujetarán a los principios de legalidad, imparcialidad, objetividad, debido proceso, proporcionalidad y respeto a los derechos humanos, conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO V

De las Medidas de Seguridad

Artículo 278. Cuando se detecte que una obra se ejecuta en contravención a las disposiciones del presente Reglamento o represente riesgo para la integridad de las personas, de las construcciones colindantes, de la vía pública o de la infraestructura urbana, la Dirección podrá ordenar la aplicación de las medidas de seguridad necesarias, mediante resolución debidamente fundada y motivada.

Artículo 279. Las medidas de seguridad tienen carácter preventivo y de ejecución inmediata, y podrán aplicarse para evitar daños a las personas, a los bienes o al entorno urbano, sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan.

Artículo 280. Las medidas de seguridad podrán consistir en:

- I. Suspensión temporal de los trabajos de construcción;
- II. Clausura temporal de la obra;
- III. Clausura definitiva de la obra;
- IV. Desalojo total o parcial del inmueble;
- V. Retiro o aseguramiento de materiales, maquinaria o instalaciones;
- VI. Demolición parcial o total de construcciones que representen peligro;
- VII. Acordonamiento, señalización o apuntalamiento de construcciones; y
- VIII. Cualquier otra acción necesaria para proteger la seguridad de las personas y de los bienes.

Artículo 281. Las medidas de seguridad tendrán como objeto impedir la consolidación de hechos o acciones contrarios a las disposiciones contenidas en este Reglamento, así como evitar daños a personas o bienes derivados de obras, construcciones o instalaciones que representen riesgo para la seguridad de las personas, los bienes o el entorno urbano.

Artículo 282. Las medidas de seguridad podrán aplicarse de manera inmediata, sin necesidad de audiencia previa, cuando exista peligro inminente o riesgo grave para la seguridad de las personas,



los bienes o del entorno urbano, debiendo la autoridad emitir posteriormente la resolución debidamente fundada y motivada.

Artículo 283. La suspensión de obra procederá cuando se detecte que los trabajos se realizan:

- I. Sin contar con licencia de construcción vigente;
- II. En contravención a las condiciones establecidas en la licencia otorgada; o
- III. Incumpliendo las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 284. La clausura temporal de una obra podrá ordenarse cuando las irregularidades detectadas representen riesgo para la seguridad de las personas, de los bienes o de la infraestructura urbana, o cuando no se atiendan los requerimientos formulados por la autoridad municipal dentro del plazo concedido.

Artículo 285. La clausura definitiva procederá cuando:

- I. La obra se realice sin licencia y no sea posible su regularización;
- II. Se incumplan de manera reiterada las disposiciones del presente Reglamento; o
- III. La construcción represente un riesgo grave para la seguridad pública.

Artículo 286. Cuando una construcción represente peligro inminente para la seguridad de las personas, la Dirección podrá ordenar el desalojo total o parcial del inmueble hasta que se eliminen las condiciones de riesgo.

Artículo 287. La Dirección podrá ordenar el retiro o aseguramiento de materiales, maquinaria o instalaciones que obstruyan la vía pública, invadan espacios públicos o representen riesgo para la seguridad de las personas.

Artículo 288. Cuando una construcción presente condiciones estructurales que comprometan su estabilidad y representen peligro para la población, la Dirección podrá ordenar su demolición parcial o total conforme a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 289. Las medidas de seguridad deberán constar por escrito mediante resolución debidamente fundada y motivada, en la que se señalen las causas que las originan, el alcance de la medida y, en su caso, el plazo para su cumplimiento.

Artículo 290. Para la ejecución de las medidas de seguridad, la Dirección podrá solicitar el apoyo de las Direcciones de Protección Civil, Servicios Públicos Municipales, así como de la Policía Municipal.

Artículo 291. Los gastos que se originen por la aplicación de medidas de seguridad podrán ser cubiertos por la persona propietaria, poseedora o responsable de la obra, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

Artículo 292. La aplicación de medidas de seguridad no exime a las personas responsables de la imposición de las sanciones administrativas ni de las responsabilidades civiles o penales que resulten procedentes.

Artículo 293. Las medidas de seguridad permanecerán vigentes hasta que se subsanen las irregularidades que dieron origen a su aplicación, o se eliminan las condiciones que motivaron su

imposición, lo cual deberá ser verificado por la autoridad competente, quien ordenará su levantamiento mediante resolución debidamente fundada y motivada.

Artículo 294. La autoridad municipal, al imponer medidas de seguridad, deberá señalar en el acuerdo respectivo, en su caso, el plazo para la corrección de las irregularidades o la eliminación de las condiciones que las motivaron, atendiendo a su naturaleza y gravedad.

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 correspondiente.

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

Artículo 295. En caso de inconformidad de la persona interesada respecto de la orden emitida por la autoridad municipal, podrá interponer los medios de defensa establecidos en la normativa aplicable.

CAPÍTULO VI

De las Demoliciones

Artículo 296. Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente riesgo para las personas o los bienes, y previo dictamen estructural, realizado por la persona perita responsable de obra, requerirá a la persona propietaria para que realice las obras, intervenciones o demoliciones necesarias.

Una vez concluidos los trabajos ordenados, la persona propietaria de la construcción o la persona perita responsable de obra designada, deberán dar aviso por escrito de la terminación de los trabajos a la Dirección, la cual verificará la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo en su caso, ordenar la corrección, quedando obligadas las personas responsables a ejecutarlas.

Artículo 297. Las demoliciones deberán ejecutarse adoptando las medidas necesarias para evitar daños o molestias a edificaciones colindantes, a la vía pública y a la infraestructura urbana.

Artículo 298. Cuando, a juicio de la Dirección, las demoliciones se ejecuten o pretendan ejecutarse en forma inadecuada, o representen riesgo o generen molestias, podrá ordenar la suspensión inmediata de los trabajos y la implementación de las medidas de protección necesarias, a cargo de la persona responsable de la obra.

Artículo 299. Para la obtención de la licencia de demolición, la persona solicitante deberá presentar:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Carta compromiso de la persona propietaria y de la persona prestadora de servicios;
- III. Plan de manejo de residuos; y
- IV. Programa de demolición.

El programa de demolición deberá contener el procedimiento constructivo, el orden de ejecución, los tiempos estimados, el equipo a utilizar y las medidas de protección a colindancias.



Cuando se utilice maquinaria pesada o se afecte la vía pública, deberá obtenerse previamente la autorización correspondiente para su uso, así como para la reposición de banquetas u otros elementos afectados.

Artículo 300. Las demoliciones de edificaciones con superficie mayor a cien metros cuadrados o de tres o más niveles deberán contar con un proyecto de demolición, el cual deberá incluir medidas de seguridad y protección a inmuebles colindantes.

Dicho proyecto deberá ser elaborado y supervisado por la persona perita responsable de obra y contar con la opinión o visto bueno de la Dirección de Protección Civil.

Artículo 301. Los materiales de desecho y escombros provenientes de una demolición deberán ser trasladados y dispuestos en el sitio autorizado por la Dirección, apegándose a lo previsto en el plan de manejo y el programa de demolición. No deberá ocuparse la banqueta ni la vía pública para su depósito, salvo autorización expresa; en caso de utilizarse, el área deberá dejarse completamente limpia una vez retirados, y bajo las condiciones que establezcan las autoridades competentes en materia de vialidad y transporte.

CAPÍTULO VII

De las Infracciones

Artículo 302. Constituyen infracciones al presente Reglamento las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones establecidas en el mismo.

Artículo 303. Son responsables de las infracciones previstas en el presente Reglamento:

- I. Las personas propietarias o poseedoras del inmueble;
- II. Las personas responsables de la obra;
- III. Las personas peritas responsables de obra;
- IV. Las personas desarrolladoras, contratistas o ejecutoras de la obra; y
- V. Cualquier persona que ejecute, autorice, permita o participe en la realización de actos en contravención a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 304. Se consideran infracciones al presente Reglamento, entre otras, las siguientes:

- I. Ejecutar obras sin contar con la licencia de construcción correspondiente vigente;
- II. Realizar trabajos de construcción en contravención a la licencia otorgada o al proyecto autorizado;
- III. Ocupar la vía pública sin autorización de la autoridad municipal;
- IV. Depositar escombros, materiales o residuos de construcción en lugares no autorizados;
- V. Impedir, obstaculizar o negarse a permitir las labores de inspección o verificación de la autoridad municipal;
- VI. Ejecutar modificaciones al proyecto autorizado sin contar con la aprobación previa de la Dirección;
- VII. Incumplir las disposiciones en materia de seguridad estructural o las medidas de seguridad establecidas por la Dirección; y



- VIII. No cumplir con los requerimientos, observaciones o plazos establecidos por la Dirección;
- IX. Ocupar o utilizar una edificación sin contar con las condiciones de seguridad o sin la constancia de terminación de obra cuando sea exigible;
- X. Utilizar total o parcialmente una edificación para un uso distinto al autorizado;
- XI. No conservar o no exhibir la documentación requerida durante la ejecución de la obra; e
- XII. Incumplir cualquier disposición del presente Reglamento.

CAPÍTULO VIII

De las Sanciones

Artículo 305. Las infracciones al presente Reglamento podrán sancionarse, según su gravedad y conforme a las disposiciones aplicables, con:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa;
- III. Suspensión temporal de obra;
- IV. Clausura temporal o definitiva;
- V. Demolición total o parcial de las construcciones realizadas en contravención a las disposiciones aplicables; y
- VI. Cancelación o suspensión del registro de la persona perita responsable de obra cuando proceda.

Artículo 306. Las sanciones se aplicarán atendiendo a la naturaleza de la infracción y a los criterios establecidos en el presente Reglamento, conforme a lo siguiente:

- I. La amonestación con apercibimiento procederá cuando la infracción sea de carácter administrativo o documental, no genere riesgo para las personas, los bienes o el entorno urbano y pueda corregirse de manera inmediata;
- II. La multa procederá cuando se actualice cualquiera de las infracciones previstas en el presente Reglamento;
- III. La suspensión temporal de obra procederá cuando la infracción requiera la corrección previa de los trabajos para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento;
- IV. La clausura temporal o definitiva procederá cuando exista incumplimiento a requerimientos de la autoridad, reincidencia o cuando la obra se ejecute en contravención a las disposiciones aplicables;
- V. La demolición total o parcial procederá cuando la construcción no sea susceptible de regularización o represente riesgo para las personas, los bienes o el entorno urbano; y
- VI. La cancelación o suspensión del registro de la persona perita responsable de obra procederá cuando incurra en incumplimientos técnicos graves o reiterados.



Las sanciones previstas podrán imponerse de manera conjunta o independiente, atendiendo a la naturaleza y gravedad de la infracción, siempre que se encuentren debidamente fundadas y motivadas.

Artículo 307. Para la determinación de las sanciones, la autoridad municipal tomará en consideración los siguientes criterios:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. El daño o riesgo generado a las personas, bienes o infraestructura urbana;
- III. La reincidencia de la persona infractora;
- IV. Las condiciones económicas de la persona infractora; y
- V. Las circunstancias en que se cometió la infracción.

Artículo 308. En caso de reincidencia, la sanción económica podrá incrementarse hasta el doble de la multa originalmente impuesta.

Se considerará reincidencia cuando la persona infractora cometa la misma infracción dentro del plazo de un año contado a partir de la resolución administrativa firme que haya impuesto la sanción anterior.

Artículo 309. Tratándose de personas jornaleras, obreras o trabajadoras, la multa que se imponga no podrá exceder del equivalente a un día de su ingreso, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tratándose de personas trabajadoras no asalariadas, la multa no podrá exceder del equivalente a una UMA.

La autoridad municipal deberá valorar las condiciones económicas de la persona infractora al momento de determinar la sanción correspondiente.

Artículo 310. Las sanciones previstas en el presente Reglamento podrán imponerse de manera independiente a la aplicación de medidas de seguridad, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que resulten procedentes.

Artículo 311. Las multas deberán pagarse en la Tesorería Municipal dentro del plazo que señale la resolución correspondiente, conforme a los procedimientos establecidos en el Código Hacendario Municipal para el Estado de Veracruz y en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal vigente.

En caso de incumplimiento en el pago, se procederá conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Artículo 312. La Dirección impondrá multas por la comisión de las infracciones previstas en el presente Reglamento, conforme a lo siguiente:

- I. Por iniciar o ejecutar obras sin contar con licencia de construcción vigente, de acuerdo con la clasificación y destino de la obra:
 - a. Vivienda Popular, de 20 hasta 100 UMA;
 - b. Vivienda Interés Social, de 30 hasta 100 UMA;

- c. Vivienda Interés Medio, de 50 hasta 100 UMA;
 - d. Vivienda Residencial, de 80 hasta 100 UMA;
 - e. Uso Comercial, industrial, de servicios o agropecuario de 100 hasta 500 UMA.
- II. Por infracciones cometidas durante la ejecución de la obra, cuente o no con licencia de construcción:
- a. Utilizar la vía pública sin autorización, de 20 hasta 100 UMA;
 - b. Construir fuera de Alineamiento, de 20 hasta 100 UMA;
 - c. Causar daños a la vía pública producto de la construcción o preparación de mezcla, de 20 hasta 100 UMA;
 - d. Realizar cortes o ruptura de la vía pública sin autorización, de 40 hasta 100 UMA;
 - e. Instalar antenas o estructuras sin permiso, de 200 hasta 300 UMA; y
 - f. Ejecutar demoliciones sin licencia o autorización de 100 hasta 500 UMA.
- III. Por infracciones relacionadas con la seguridad, el proyecto o la ejecución de la obra:
- a. No respetar las medidas de seguridad previstas en este Reglamento, de 100 a 500 UMA;
 - b. Utilizar, a sabiendas, documentos falsos para obtener licencias o autorizaciones, de 500 a 1000 UMA, sin perjuicio de las responsabilidades legales correspondientes;
 - c. Ejecutar la obra sin apego al proyecto autorizado, de 100 a 1000 UMA;
 - d. No dar aviso de terminación de obra dentro del plazo establecido, de 20 a 100 UMA;
 - e. Exceder o incumplir los parámetros autorizados de ocupación, uso o densidad, de 100 a 500 UMA;
 - f. Omitir cajones de estacionamiento requeridos, de 50 a 300 UMA por cajón omitido, según el tipo de uso;
 - g. Continuar la construcción con licencia vencida, de 100 a 300 UMA; e
 - h. Incumplir los plazos otorgados por la autoridad municipal, de 30 a 200 UMA.

Artículo 313. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá a la persona infractora de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado origen a la infracción. Dichas sanciones serán independientes de las medidas de seguridad que, en su caso, determine la autoridad competente conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

Artículo 314. Las infracciones a las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables, que no estén expresamente previstas en los artículos anteriores, serán sancionadas con multa de 20 a 500 UMA, de conformidad con la gravedad de la infracción.

TÍTULO NOVENO

Del Procedimiento Administrativo

CAPÍTULO ÚNICO



Artículo 315. La imposición de sanciones administrativas se realizará conforme al procedimiento previsto en el presente Título y, en lo no previsto, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz y demás normatividad aplicable.

Artículo 316. Cuando la autoridad municipal advierta la posible comisión de una infracción a las disposiciones del presente Reglamento, notificará 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 de diez días hábiles para manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas. Las pruebas se desahogarán, en su caso, conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 317. Vencido el plazo otorgado a la persona interesada para manifestar lo que a su derecho convenga y, en su caso, ofrecer pruebas, la autoridad municipal emitirá la resolución debidamente fundada y motivada dentro de los diez días hábiles siguientes, 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 normatividad aplicable, indicar los medios de defensa que procedan y señalar, en su caso, el plazo para su cumplimiento y las medidas necesarias para su ejecución.

TÍTULO DÉCIMO **De los Medios de Defensa**

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 318. 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 319. Las personas interesadas podrán acudir al juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, en los términos previstos por la legislación aplicable, una vez agotado el recurso administrativo correspondiente o en los casos en que proceda directamente.

Artículo 320. 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 321. 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.

