

Semana 2, del 18 al 22 de enero	1º firma
Revisión de los alcances del proyecto final de carrera.	
Semana 3, del 25 al 29 de enero	2º firma
Conceptual: Programa Arquitectónico, Esquemas funcionales, Descripción y esquemas de concepto. (Avance)	
Semana 4, del 02 al 5 de febrero	3 firma
Conceptual: Programa Arquitectónico, Esquemas funcionales, Descripción y esquemas de concepto. (Avance)	
Semana 5, del 08 al 12 de febrero	1º parcial / requisito 03 firmas
Entrega.	
Semana 6, del 15 al 19 de febrero	4º firma
Revisión de legislación vigente y aplicable al edificio o caso de estudio Leyes, reglamentos, normas técnicas	
Semana 7, del 22 al 26 de febrero	5º firma
Carta urbana o de usos de suelo Levantamiento fotográfico	
Semana 8, del 29 al 04 de marzo	6º firma
Planos de levantamiento	
Semana 9, del 7 al 11 de marzo	2º parcial / requisito 03 firmas
Entrega.	
Semana 10, del 14 al 18 de marzo	7º firma
Plantas, cortes y fachadas generales	
Semana 11, del 21 al 25 de marzo	Receso de Semana santa

Semana 12, del 28 al 1 de abril	8º firma
Isométricos o perspectivas	

Semana 13, del 04 al 8 de abril

9º firma

Maqueta (si se requiere)

**Semana 14, del 11 al 15 de abril
asesores**

3er parcial / req. 3 firmas / director +

Presentación.

Semana 15, del 18 al 22 de abril

10º firma

Detalles constructivos

Cortes por fachada

Plano estructural, especificaciones y memoria

Plano instalación eléctrica, especificaciones y memoria (cuadro de carga y diagrama unifilar)

Semana 16, del 25 al 29 de abril

11º firma

Plano instalación hidráulica, especificaciones y memoria

Plano instalación sanitaria, especificaciones y memoria

Plano instalación gas, especificaciones y memoria

Semana 17, del 2 al 6 de mayo

12º firma

Plano de instalaciones especiales como aire acondicionado, especificaciones y memoria

Plano de acabados, especificaciones y despieces

Plano de plafones, especificaciones y despieces (si se requiere)

16, 17 y 18 de mayo

Presentación final /requisito 03 firmas

Presentación Final

A los ciudadanos de Martínez de la Torre.

En cumplimiento del deber legal establecido en la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz, el Ayuntamiento de Martínez de la Torre presenta el Plan Municipal de Desarrollo 2014 – 2017. Para un servidor la planeación a partir de indicadores y de medición de resultados, no es sólo una obligación legal, es también una convicción personal. Desde nuestra plataforma política electoral establecimos que seríamos un gobierno incluyente y participativo. Por ello, como presidente municipal electo instruí a mi equipo de trabajo la realización de los Foros de Consulta Pública donde pudiéramos escuchar los problemas y las ideas de los ciudadanos para darles solución. Todas estas ideas fueron evaluadas sistemáticamente y consolidadas en estrategias y líneas de acción. El propósito de este Plan es materializar las acciones necesarias para satisfacer las demandas ciudadanas y planear responsablemente el desarrollo sostenido del municipio, con una visión de largo plazo. La metodología utilizada nos garantiza que todas las propuestas fueron analizadas y tomadas en cuenta, además de que muestran plena congruencia y alineación con el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 y el Plan Veracruzano de Desarrollo 2011-2016. Este Plan constituye la hoja de ruta para la transformación radical de nuestro municipio. Nuestro objetivo no es lograr una época de cambios, sino un cambio de época, que Martínez de la Torre recupere el camino del progreso y que este represente una igualdad de oportunidades para todos. Para lograr nuestro objetivo de una manera ordenada y medible hemos diseñado un Plan estructurado. Cinco son los ejes rectores de nuestro programa de gobierno, cada uno tiene un objetivo general y objetivos específicos, las estrategias y líneas de acción que impulsaremos para cumplirlos. Además de nuestros ejes rectores hemos trazado dos estrategias transversales que estarán presentes de manera global en la administración. La primera, establecer un gobierno ordenado y eficiente a través de la profesionalización del servicio público, la medición de resultados y la garantía de una atención pública rápida, sencilla y de alta sensibilidad. La segunda estrategia transversal es la procuración de la equidad de género en las acciones del Ayuntamiento, para que las mujeres martinenses tengan acceso pleno a los servicios y programas públicos. Este esfuerzo coordinado entre ciudadanos y gobierno será vigilado en sus avances y evaluado de manera constante. Para monitorear el cumplimiento de estrategias y objetivos se ha desarrollado un sistema de evaluación del Plan, el cual cuenta con metas, plazos y responsables de cada línea de acción propuesta. Ustedes como ciudadanos podrán conocer el avance de cada indicador en el portal de internet del Ayuntamiento y a través del Comité Municipal de Planeación. Agradezco enormemente a todos los que participaron en la creación de este Plan, a las mujeres, a los hombres, a los jóvenes, a los líderes, a los empresarios y a cada uno de los que aportaron sus ideas para la creación de este documento. Los invito a seguir participando, a que se involucren en las acciones de gobierno que propusieron y juntos logremos que Martínez sea el lugar del que todos nos sintamos orgullosos. Porque Martínez es de Todos. Atentamente. Lic. Rolando Olivares Ahumada, Presidente Municipal Constitucional, H. Ayuntamiento de Martínez de la Torre, Veracruz.

Metodología y Estructura del Plan Municipal.- La estructura del presente plan de desarrollo, surge a partir de dos fundamentos cognitivos empleados en la psicología y la comunicación organizacional. El primer elemento, la implementación de esquemas, es sugerido para entender una gran cantidad de información de manera sencilla sin perder detalles importantes. Al elegir los ejes y los objetivos del plan, es posible capturar todas las ideas y propuestas en las principales estrategias y líneas de acción que posibilitarán la consecución del plan de trabajo establecido en campaña, permitiendo además agrupar dichas propuestas y relacionarlas con las necesidades encontradas por el diagnóstico elaborado por la nueva administración. El segundo elemento que fundamenta la implementación de una estructura organizacional multinivel es la necesidad de simplificar la comunicación y volverla eficiente, por lo que empleamos los esquemas,

considerados la tercera forma del lenguaje, para simplificar una gran cantidad de información e incentivar una fácil apropiación del conocimiento al momento de su consulta. Tanto el diagnóstico como la estructura del presente plan responden a un proceso de dos etapas: La primera fundamenta el diagnóstico realizado, así como los ejercicios de medición implementados con la población; la segunda etapa fundamenta la necesidad de una estructura simple y ordenada para articular el plan. Las ventajas de emplear esta estructura son:

Fomentar una visión global de la situación de Martínez de la Torre así como de la nueva estrategia de gobierno. Agrupar información para facilitar el entendimiento de la estrategia. Permitir una fácil orientación al consultar las estrategias y programas. Sustentar el proceso de toma de decisiones por parte de la nueva administración y fundamentar su origen. Facilitar la consulta de cualquier decisión, acción o programa implementado. La estructura del Plan Municipal de Desarrollo es un esquema que permite incorporar toda la información obtenida del municipio Martínez de la Torre a través de investigación, encuestas y foros de diagnóstico para desarrollar un diagnóstico real de la situación de la localidad previo a las labores de la nueva administración gubernamental. A partir de la información recogida y del diagnóstico desarrollado se retoman los Ejes de las propuestas de campaña, surgidas de un proceso de diagnóstico previo y se implementan: Objetivos, Estrategias y Líneas de Acción que permiten simplificar las propuestas, agruparlas e identificar los elementos principales de la estrategia de gobierno que implementará la nueva administración. Los principales elementos de la estructura del Plan Municipal de Desarrollo de Martínez de la Torre 2014-2017 se definen de la siguiente manera: Eje: elemento constructivo que define y da sentido al plan. Objetivo: hace referencia a los fines o propósitos de una política o una decisión que sustentan un eje. Estrategia: es el medio planificado que conduce hacia el objetivo. Línea de Acción: unidad elemental de decisión que permite la implementación de estrategias.

Las etapas de la planeación que se proponen son: Formulación; Proceso de consulta y construcción de objetivos, estrategias y líneas de acción. Discusión y aprobación; Cumplir con el deber legal de aprobar por Cabildo el Plan. Ejecución; Llevar a cabo los programas y acciones establecidos en el Plan. Control; Medición continúa del avance del Plan, acciones de mejora y de aceleramiento de estrategias. Evaluación; Comparar los resultados de un período con las metas establecidas para este. Informe de Resultados; Para cumplir con el deber legal del artículo 191 de la Ley Orgánica del Municipio Libre se creó por acuerdo de Cabildo el Consejo de Planeación para el Desarrollo Municipal para vigilar y coordinar cada etapa.

Planeación Estratégica.- Para construir la visión y la misión del Ayuntamiento se utilizó los mecanismos de la planeación estratégica. La cual es un método que se utiliza para que una organización alcance sus objetivos a través de un conjunto de acciones que van encausadas hacia el mismo fin y se constituye por tres elementos: Misión, visión y objetivos. Para el Plan Municipal de Desarrollo de Martínez de la Torre, se llevó a cabo un taller con la participación de los directores de las diferentes áreas del Ayuntamiento, con el objetivo de que el equipo de trabajo construyera la planeación estratégica de la administración 2014-2017 mediante diferentes dinámicas en donde se fomentó el trabajo en equipo y la colaboración, este fue dividido en cuatro objetivos particulares: a) Integración de equipo; b) Análisis FODA; c) Formulación de Objetivos; d) Construcción de Misión y Visión. Por otra parte, en cuanto al análisis FODA; las FORTALEZAS con que se cuenta son entusiasmo, eficiencia, preparación, trabajo en equipo, responsabilidad y compromiso; las OPORTUNIDADES que se deben utilizar son Expectativas, cambio, tiempo, disposición de la gente, Demandas y Respaldo político; las DEBILIDADES que deben de potencializarse son falta de experiencia, apatía, exceso de confianza, falta de integración e intereses diferentes; por ultimo las AMENAZAS que se deben considerar son la desconfianza, falta de recursos, oposición política, elecciones, seguridad y economía. A partir del análisis FODA, los coordinadores realizaron un ejercicio donde plantearon objetivos a corto, mediano y largo plazo, en este orden los objetivos postulados para la administración son: primer, que en seis meses la administración de Martínez de la Torre actualice y ponga en práctica una reglamentación

firme que le devuelva su capacidad de orden, segundo, que en un año la administración genere y mantenga la confianza de los ciudadanos a través de los primeros resultados, como último objetivo se postula que al final de la administración Martínez de la Torre sea un ejemplo a seguir. Por último, se les pidió que en equipos desarrollaran la misión y visión de la administración 2014-2017 de Martínez de la Torre.

MISIÓN: La administración 2014-2017 de Martínez de la Torre, somos un gobierno eficiente, incluyente e innovador que presta sus servicios con calidez, calidad y acercamiento a la ciudadanía, que formulamos la planeación en función de la problemática actual fomentando la participación ciudadana y la toma de decisiones con responsabilidad social equidad y transparencia.

VISIÓN: La administración 2014-2017 de Martínez de la Torre, será un municipio modelo, con un desarrollo justo y equitativo, altamente competitivo y en donde cada uno de los ciudadanos y grupos sociales participen en la actividad pública, logrando una cohesión social firme que fortalezca la identidad municipal.

Justificación Legal del Plan Municipal de Desarrollo.- El proceso de planeación democrática data de hace más de 75 años¹. El Primer *Plan Sexenal* fue presentado en 1933 por el entonces candidato, General Lázaro Cárdenas, donde se establecieron por primera vez estrategias y objetivos nacionales. La formalidad jurídica de la planeación democrática, se dio en 1983, cuando el presidente Miguel de la Madrid promulgó la Ley de Planeación. La planeación de gobierno es una facultad y obligación jurídica de los Ayuntamientos, justificada en el máximo ordenamiento legal, la Constitución, las leyes federales y el ordenamiento jurídico del estado de Veracruz. Los ordenamientos jurídicos donde se soporta este Plan Municipal de Desarrollo, son los siguientes: En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se define el sistema de planeación democrática que seguirá el Estado para diseñar, implementar y evaluar sus metas y objetivos. Además la Constitución en el artículo 26 define la personalidad jurídica de los Ayuntamientos y las facultades que este posee en materia de planeación. El mismo artículo establece la facultad del ejecutivo para establecer procedimientos de participación y consulta popular, así como los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. La Ley de Planeación es la norma reglamentaria del artículo 26 constitucional, señala la planeación como el medio para el eficaz desempeño del Estado y determina el mecanismo de la participación ciudadana en la planeación democrática. Sobre la participación ciudadana la misma ley en su artículo 20 establece la participación y consulta de diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan. La Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, también reconoce la figura jurídica del Ayuntamiento y las facultades que tiene en materia de planeación, por lo que determina en su artículo 71 que los ayuntamientos, estarán facultados para aprobar, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones. El mismo ordenamiento jurídico, en el numeral i), de la fracción IX del artículo 71, señala como función del Ayuntamiento la: *Promoción y organización de la sociedad para la planeación del desarrollo urbano, cultural, económico y del equilibrio ecológico*. La Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz, que en la fracción IV, del artículo 35 determina como atribución de los Ayuntamientos: *Elaborar, aprobar, ejecutar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo, de conformidad con la ley de la materia y en los términos que la misma establezca*. Sobre la planeación democrática y la participación ciudadana, el mismo ordenamiento señala en la primera fracción del artículo 102, que todo habitante del municipio libre tiene el derecho y obligación de participar en la planeación del desarrollo municipal. La obligatoriedad de redactar el Plan Municipal de Desarrollo está señalada en el artículo 193 de la misma ley: *Los Ayuntamientos deberán elaborar, en forma democrática y participativa, sus Planes de Desarrollo Municipal, así como los programas de trabajo necesarios para su ejecución, que serán rectores*

¹<http://www.oeidrussonora.gob.mx/documentos/PUBLICACION%20DINAMICA/planeacion%20y%20desarrollo.pdf>

de las actividades que realicen sus dependencias y entidades. Los Planes Municipales de Desarrollo se publicarán en la Gaceta Oficial del estado. Los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo se establecen en el artículo 195 del mismo ordenamiento: *Atender las demandas prioritarias de la población; Propiciar el desarrollo del municipio con base en una perspectiva regional.* La Ley de Planeación del Estado de Veracruz, que en su artículo 26 establece: *Los Planes Municipales de Desarrollo de cada uno de los municipios del Estado, deberán elaborarse, aprobarse y publicarse dentro de un plazo de cuatro meses, contados a partir de la fecha de la toma de posesión de los Ayuntamientos respectivos, y su vigencia no excederá del período que les corresponda. El Plan, precisará los objetivos, estrategias y prioridades del desarrollo municipal. Contendrá previsiones sobre los recursos que serán asignados a tales fines; determinará los órganos responsables de su ejecución; sus previsiones se referirán al conjunto de las actividades económicas, sociales y culturales y regirá el contenido de los programas que se deriven del Plan.* Sobre la publicación del PMD, el mismo ordenamiento establece en el artículo 30: *El Plan Municipal de Desarrollo se publicará en la "Gaceta Oficial", previa su aprobación por parte del Ayuntamiento respectivo.* La misma ley establece que el PMD deberá tomarse en cuenta en la fiscalización de las finanzas públicas que haga el Congreso del Estado, a través de los órganos pertinentes, señalando, en su artículo 35 que: *La revisión y análisis que haga la Legislatura, de las cuentas públicas municipales, deberá además, enfocarse a la congruencia entre las acciones tomadas y los resultados obtenidos en la ejecución del Plan Municipal y sus programas.*

Ejes Rectores.- Martínez de la Torre es reconocido mundialmente por su actividad agrícola y comercial. Sus habitantes son hombres y mujeres de bien, gente trabajadora que se esfuerza para conseguir una vida digna a sus familias. Sin embargo la cohesión social de los martinenses se halla fragmentada. La falta de oportunidades ha provocado que el desarrollo se paralice, que los jóvenes dejen de estudiar para trabajar, que la inseguridad haya aumentado y que los martinenses hayan perdido la tranquilidad en sus hogares y comunidades. Esta administración está formada por diferentes sectores sociales y políticos que han construido una gran coalición para cambiar el rumbo del municipio y transformar a Martínez en una ciudad de oportunidades. Este nuevo gobierno es incluyente y eficiente. Nuestro principal objetivo es servir a los ciudadanos. Nuestro Plan surge de una diversidad de ideas entre los que se han sumado a esta gran alianza y que a través del diálogo y el consenso hemos acordado estos 5 ejes que guiarán el trabajo del gobierno municipal. Al iniciar esta administración se determinó la frontera de actuación de cada una de las direcciones del Ayuntamiento para que cada una tuviera objetivos específicos, atendiera a una población específica y pudiera coordinarse en gabinetes de acción conjunta.

Las estrategias y líneas de acción se han dividido en 5 ejes rectores: 1. Martínez Incluyente; 2. Martínez con Educación de Calidad; 3. Martínez Próspero; 4. Martínez Competitivo; y 5. Martínez Seguro.

Los dos primeros ejes, Martínez incluyente y con educación de calidad concentran las acciones y programas enfocados en el desarrollo social, el abatimiento de rezagos sociales y la educación integral de nuestros niños y jóvenes. El eje Martínez próspero está diseñado para incrementar la productividad de los ciudadanos y las unidades económicas del municipio a través de programas de capacitación y financiamiento responsable, con una clara visión de la vocación productiva del municipio. El eje Martínez competitivo engloba las políticas encaminadas a mejorar la competitividad de Martínez de la Torre como polo de desarrollo y ciudad ordenada y sustentable. Tener servicios públicos de calidad y mantener un crecimiento eficiente provocará que las inversiones lleguen a nuestro municipio y se creen más y mejores empleos. Otro factor importante de la competitividad de una ciudad es la seguridad pública y el mantenimiento del estado de derecho. Para garantizar la integridad de ciudadanos, empresas e instituciones se construyó el eje Martínez Seguro, cuyo objetivo es la profesionalización y equipamiento de los cuerpos de seguridad para regresar la confianza de los ciudadanos en ellos.

Ejes transversales Martínez de la Torre.- La administración municipal 2014 – 2017 de Martínez de la Torre, haciendo caso a las demandas ciudadanas, será un gobierno ordenado, eficiente, equitativo, transparente y de resultados, a través de estrategias y líneas de acción que atiendan las necesidades de la población y que ejerza de manera transparente y responsable los recursos del municipio. En congruencia con el DECRETO QUE ESTABLECE LAS MEDIDAS PARA EL USO EFICIENTE, TRANSPARENTE Y EFICAZ DE LOS RECURSOS PÚBLICOS, Y LAS ACCIONES DE DISCIPLINA PRESUPUESTARIA EN EL EJERCICIO DEL GASTO PÚBLICO, ASÍ COMO PARA LA MODERNIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, que publicó el Presidente de la República, Lic. Enrique Peña Nieto en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2012, el gobierno municipal de Martínez de la Torre tendrá como parte de sus objetivos, profesionalizar y modernizar la administración pública municipal. De la misma manera y siguiendo la instrucción del PLAN NACIONAL DE DESARROLLO de alinear los programas institucionales con la estrategia transversal de perspectiva de género y lo que establece la LEY GENERAL PARA LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES en su artículo 16, que corresponde a los municipios implementar la política municipal en materia de igualdad entre mujeres y hombres, en concordancia con las políticas nacionales y locales, el gobierno municipal implementará las estrategias necesarias para la promoción de la equidad de género en las acciones y programas del municipio. Para cumplir estas disposiciones se construyeron 2 ejes transversales, cuyos objetivos y estrategias son de carácter global, es decir intervienen en los 5 Ejes Rectores: **1. Gobierno ordenado, eficiente y cercano.-** El objetivo general de este eje transversal es contar con un ordenamiento jurídico actualizado, que le permita a la administración ejercer el estado de derecho, profesionalizar la administración pública y ofrecer una atención de calidad, calidez y con vocación de servicio. **2. Perspectiva de Género.-** Éste es el primer Plan Municipal de Desarrollo que incorpora una perspectiva de género como principio transversal. Es decir, que contempla la necesidad de realizar acciones especiales orientadas a garantizar los derechos de las mujeres y evitar que las diferencias de género sean causa de desigualdad, exclusión o discriminación.

Foros de Consulta Pública.- El artículo 199 de la Ley Orgánica del Municipio Libre establece que en la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal, cada Ayuntamiento proveerá lo necesario para promover la participación y consulta popular. Para el cumplimiento del artículo antes citado se convocó a la Consulta Pública rumbo al Plan Municipal de Desarrollo. Esta consulta pública se realizó en 2 fases: **Consulta pública por internet y Foros Ciudadanos.** El eje de nuestra plataforma electoral fue que Martínez es de Todos y el proyecto fue resultado de la suma de los diferentes sectores con un objetivo único, la transformación de nuestro municipio. Durante nuestros recorridos por colonias y comunidades, fue evidente que los ciudadanos no se sienten escuchados por sus representantes, se consideran excluidos de las decisiones de su gobierno y peor aún, no consideran que los servidores públicos los representan realmente. Gracias al apoyo de los electores este proyecto dio su paso más importante. Como lo transmitimos desde el inicio, no se necesitan cargos oficiales para trabajar por nuestro municipio y eso lo reafirmamos durante el periodo de transición. Desde el día siguiente a las elecciones empezamos a trabajar, porque los ciudadanos nos dieron las herramientas para convertir nuestra propuesta en un compromiso y convertir la suma de ideas en un programa de gobierno. Por ello, para iniciar la construcción del Plan Municipal de Desarrollo, invitamos a los ciudadanos a participar en mesas temáticas de trabajo donde se desarrollará un diagnóstico a las necesidades y problemáticas del municipio, una lluvia de ideas con propuestas de solución y el intercambio de experiencias exitosas. **Se llevaron a cabo 5 Foros de Consulta Pública: 1. Martínez Incluyente.** Mesas temáticas de combate a la pobreza, rezago educativo, desarrollo deportivo y salud pública municipal; **2. Martínez Próspero.** Mesas temáticas de apoyo a productores agropecuarios, empresas agroindustriales, desarrollo turístico, desarrollo del comercio urbano y finanzas públicas municipales; **3. Martínez Competitivo.** Mesas temáticas de desarrollo urbano, ecología, servicios públicos, infraestructura y vialidad; **4. Martínez Seguro.** Mesas temáticas de seguridad pública,

protección civil y reducción de riesgos; **5. Martínez para la Familia.** Mesas temáticas de atención a grupos vulnerables, prevención de la violencia intrafamiliar, madres solteras y adultos mayores. Con el fin de incluir la opinión de expertos, académicos y líderes de la sociedad civil, el presidente municipal electo extendió la invitación a las Secretarías de despacho del gobierno estatal y federal, universidades y centros de investigación para que participaran compartiendo experiencias exitosas. Este ejercicio no tiene precedente en nuestro municipio. Nunca antes un gobierno electo había generado un espacio público y neutral en el que los ciudadanos, los empresarios, los funcionarios, los campesinos, las amas de casa y cualquier martinense, pudiera expresarse en completa igualdad y libertad y dar a conocer su realidad y sus propuestas a su próximo gobierno. Si en un principio pudo haber alguna duda ante el interés de la población, la respuesta de la ciudadanía fue contundente para disiparla. Desde el primer foro y de manera consecutiva hasta el último de ellos, las personas asistieron, escucharon las ponencias de expertos y participaron de manera activa, entusiasta y ordenada. Escuchamos cientos de problemas que enfrentamos en nuestro municipio, pero al mismo tiempo, recibimos propuestas para mejorarlo. **A lo largo de estos 5 Foros de Consulta Pública: Asistieron más de 1,200 ciudadanos. Se desarrollaron 92 mesas de trabajo con 30 temas diferentes. Se levantaron 1,087 encuestas de opinión. Se recibieron 42 proyectos por escrito. Escuchamos 8 ponencias magistrales de académicos y funcionarios. Nos acompañaron 2 diputados locales, 8 presidentes municipales electos, 17 funcionarios estatales y federales. En total se redactaron más de 800 propuestas ciudadanas en las mesas de trabajo.** Por supuesto, los foros marcan el inicio no sólo de una nueva administración, sino de un nuevo tipo de gobierno que será incluyente, equitativo y cercano a sus ciudadanos. Las voces de los ciudadanos han sido plasmadas en el Plan Municipal de Desarrollo, documento que será el principal referente para la administración. La participación de todos marcará el desarrollo de Martínez en un futuro próximo. Esta es sólo la primera oportunidad de los ciudadanos para participar en esta administración. Durante los próximos cuatro años, generaremos espacios en los que los todos sean escuchados y puedan ser parte activa del mejoramiento de su municipio. **Diagnóstico General.-** Se presentan a continuación indicadores socioeconómicos generales. Además de esta información se agrega un diagnóstico específico en cada uno de los Ejes Rectores para una mejor comprensión.

1. Indicadores de Población.

1.1. Población Total.

De acuerdo con el Censo Nacional de 2010 realizado por el INEGI, el municipio de Martínez de la Torre tiene 101,358 habitantes, que representan el 1.33% de la población del estado de Veracruz. El número de habitantes del municipio sufrió un descenso en su tendencia creciente en 2004 al perder el 20% de su población con la separación del municipio de San Rafael. Las proyecciones de crecimiento de población de la CONAPO, estiman que la población en 2020 será de 108, 575 habitantes.

1.2. Población por género.- Las mujeres representan el 52.09% de la población del municipio, mientras que los hombres representan el 47.91%. Dicha proporción se ha mantenido desde 1990 y de acuerdo a las proyecciones, se mantendrá sin cambios en los próximos 20 años. Esta proporción no se ve reflejada en la participación laboral ni en los espacios de participación política y social. La edad mediana de los hombres es de 25 años y de las mujeres es de 28 años.

1.3. Población por grupos de edad.- La poblacional del municipio, se distribuye en un alto porcentaje de población joven. Acorde con las cifras del INEGI, el 38% de la población tiene menos de 29 años y 53% tiene menos de 39 años.

1.4. Población por entidad de origen. De acuerdo a información publicada por el INEGI, 11,172 habitantes son originarios de otro lugar, siendo Puebla con 5,864 personas y el distrito federal con 1,276 los estados que mayor población aportan, en cuanto a naciones, Estados Unidos de América, es el origen de 324 personas que habitan en el municipio.

1.5. Lengua y religión.-Existen en el municipio 956 habitantes mayores de 5 años que hablan alguna lengua indígena, 38% menos que en el año 2000. De esta población 503 son hombres y 456 son mujeres. La lengua principal es el náhuatl. La proporción de población indígena sobre la población total es de 1.01%. Por otra parte, la religión más practicada en el municipio es la católica, la cual es profesada por 81,007 martinenses, seguida por la protestante con 8,236 adeptos. 5,986 declararon no profesar ninguna religión.

1.6. Población con discapacidad.- Las cifras del INEGI reportan que en Martínez de la Torre, existen 4,249 personas que presentan algún tipo de discapacidad. De las discapacidades, las más frecuentes son el caminar o moverse y representan 2,054 casos, la población que mayor índice de discapacidad presenta es la de 60 a 74 años.

1.7. Número de hogares. 1.7.1. Total de hogares censales.- La población de Martínez de la Torre se distribuye en 27,550 hogares, cuyo tamaño promedio es de 3.7 habitantes por hogar. 20, 585 son hogares urbanos y el resto, 6,985, son rurales. **1.7.2. Hogares con jefatura femenina.-** De los hogares censales del municipio, 8,219 tienen jefatura femenina, es decir, su manutención depende de los ingresos de la jefa de familia. Uno de cada cuatro martinenses viven en un hogar con esta característica.

2. Geografía

2.1. Ubicación.- El estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, se localiza entre los paralelos 17°8'44'' y 22°28'00'' de latitud norte y los meridianos 93°37'26'' y 98°38'37'' de longitud poniente. Ocupa la parte oriental del país: al norte limita con Tamaulipas, al oriente con el Golfo de México y Tabasco, al sureste con Chiapas, al sur con Oaxaca y al poniente con Puebla, Hidalgo y San Luis Potosí. El municipio de Martínez de la Torre se localiza entre los paralelos 19°58'00'' y 20°17'00'' de latitud norte y los meridianos 96°56'00'' y 97°10'00'' de longitud oeste. Su altitud va de la 10 a los 400 metros a nivel del mar. Se encuentra ubicado en la parte centro-norte del estado. Limita con los municipios de Tlapacoyán, Atzalan, Misantla, Tecolutla, San Rafael y Papantla del estado de Veracruz y San José Acateno del estado de Puebla.

Ubicación estatal.- La superficie total del municipio es de 402.1 km², lo que representa el 0.6% de la superficie estatal. La densidad poblacional es de 252.1 habitantes/km². El municipio se divide en 80 localidades, 2 urbanas y 78 rurales. La cabecera municipal se encuentra en la localidad Martínez de la Torre, la cual tiene 60,074 habitantes.

2.2. Hidrología. El principal cuerpo de agua es el Río Bobos, el cual atraviesa por el centro la totalidad de la cabecera municipal. Este río es el principal receptor de las descargas de drenaje pluvial y de aguas negras. El arroyo Pedernales se ubica en la parte sur de la Villa Independencia, este funciona como límite con el municipio de Atzalan. Este afluente también es receptor de descargas sanitarias. La falta de tratamiento de las aguas residuales ha generado que la flora y fauna de esta cuenca hidrológica se vea seriamente disminuida y deteriorada. Se pueden encontrar escurrimientos importantes en la parte norte de la mancha urbana, específicamente en las colonias Luis Donald Colosio, Predio Santo Tomás, Cuauhtémoc, Diana Laura Riojas, Miguel Alemán y Congreso de la Unión, los cuales confluyen al arroyo que atraviesa la localidad El Diamante. En la parte central de la zona urbana se encuentran escurrimientos naturales, que se han ocupado como drenajes a cielo abierto, provenientes de las colonias Paraíso y Las Lomas, que descargan en el colector Benito Juárez, recientemente construido. En la Villa Independencia atraviesa otro arroyo que se usa como caño de aguas residuales, el cual proviene de la localidad Loma de las Flores, cruzando las colonias Campestre, Francisco Villa, Ampliación Independencia, Padre Hidalgo y descarga en el Río Bobos. El Río Bobos forma parte de la Cuenca Hidrográfica 1113, es una vertiente del Río Nautla, el cual nace en el Cofre de Perote y desemboca en el Golfo de México. Al Río Bobos desembocan también el Río San Pedro, El Quilate y el María de la Torre.

2.3. Climas.- Según las jerarquías de humedad y temperatura de Thornth-White y Martonne, el clima es tropical húmedo de tipo senegalés. Las lecturas pluviométricas obtenidas marcan de 1,500 a 1,900 mm de lluvia precipitada en un período de 94 a 98 días, en una forma irregular. Las

temperaturas registradas en el verano pueden llegar a los 40° C a la sombra. En el invierno se observan descensos de la humedad en el ambiente que pueden oscilar entre el 80 y 100%.

2.4. Flora y fauna.- Los ecosistemas que coexisten en el municipio son el de selva perennifolia y subperennifolia, con especies de amate, caoba y huapaque, donde se desarrolla una fauna compuesta por poblaciones de conejos, armadillos, tejones, aves y reptiles. El uso de suelo predominante es la agricultura de temporal (72.68%), seguido por el pecuario pastizal cultivado (15.42%) y la agricultura de humedad (8.69%).

2.5. Atlas de riesgo.- El municipio de Martínez de la Torre, cuenta con un Atlas de Riesgo de nivel básico realizado por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz. Este documento se puede consultar en la liga de internet: <http://martinezdelatorre.gob.mx>

3. Gobierno.

3.1. Cabildo del H. Ayuntamiento.- El artículo 17 de la Ley Orgánica del Municipio Libre señala que cada municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular, libre, directa y secreta, de acuerdo a los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, en los términos que señale el Código Electoral del Estado. El artículo 18 señala que el Ayuntamiento está integrado por el Presidente Municipal, el Síndico y los Regidores. Los integrantes del H. Ayuntamiento de Martínez de la Torre para el período 2014–2017 son: Lic. Rolando Olivares Ahumada, Presidente Municipal Constitucional; Lic. Karla Estrada Gómez, Síndica Única; Lic. Nora González González, Regidora Primera; Ing. Gabriel Ruiz Flores, Regidor Segundo; Lic. Arturo Botello Marín, Regidor Tercero; Mtro. Antonio Romano Santos, Regidor Cuarto y Prof. Hugo Contreras Ortiz, Regidor Quinto.

EJE 1. MARTÍNEZ INCLUYENTE.- Martínez de la Torre es un municipio donde impera la desigualdad social. El producto económico y las relaciones comerciales que se generan en el municipio no se reflejan en la calidad de vida de los martinenses. Esto se debe principalmente a la falta de competitividad de los ciudadanos, especialmente los que radican en las comunidades o en las colonias periféricas, quienes sufren de múltiples carencias y rezagos sociales. El combate a la pobreza será el esfuerzo primordial de la próxima administración. Los niveles de pobreza y desigualdad han estancado a nuestro municipio y no permiten que se detone el desarrollo. La desigualdad y la pobreza generan frustración en amplios sectores de la sociedad, lo que tiene como consecuencia la pérdida de cohesión como sociedad y la generación de problemas sociales como la delincuencia y la violencia. El crecimiento desordenado y sin planeación de la mancha urbana ha derivado en cinturones de pobreza, asentamientos humanos ausentes de servicios básicos como el drenaje y el agua entubada. La acumulación de carencias sociales, afecta el bienestar de las personas y frena el crecimiento de su productividad. El objetivo general del eje Martínez Incluyente es enfocar la acción y los recursos del Ayuntamiento en la reducción significativa y medible de la brecha de desigualdad, acercando a los ciudadanos a programas enfocados a mejorar su bienestar, su productividad y su entorno, lo que les permitirá mejores niveles de calidad de vida. El objetivo específico de este eje fundamental es reducir los rezagos y la exclusión de las familias martinenses en materia de salud, alimentación, educación calidad de sus viviendas y acceso a servicios públicos básicos. Para cumplir con el objetivo de este eje, la nueva administración plantea la coordinación de un Gabinete Social donde se concentren las direcciones de Educación, Salud, Deporte y Desarrollo Social, además de vincularse estrechamente con el Sistema DIF Municipal, quien atenderá de manera focalizada a la población más vulnerable, desarrollando un plan de trabajo integral de combate a la pobreza.

Diagnóstico: Un Martínez estancado y desigual, los ciudadanos de Martínez de la Torre consideran el combate a la pobreza como la prioridad más importante para el Ayuntamiento después de la seguridad pública. La pobreza es una situación latente y palpable en las colonias y comunidades del municipio, pero para concentrar los esfuerzos en las necesidades reales se realizó un diagnóstico de la situación municipal de la pobreza y el rezago social. Contar con indicadores en materia de desarrollo social, le permitirá a esta administración tener un punto de partida claro sobre las principales necesidades de sus habitantes. La mayoría de estos

indicadores sociales provienen del Consejo Nacional de Evaluación de la Pobreza (CONEVAL), el Consejo Nacional de Población (CONAPO) y los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI. Este ejercicio descriptivo sustenta las propuestas del presente Plan de Desarrollo Municipal de Martínez de la Torre 2014-2017. La Organización de las Naciones Unidas ha definido la pobreza como la privación severa de necesidades humanas básicas como vivienda, salud y educación. Según el CONEVAL la pobreza se puede medir por el nivel de ingresos de los ciudadanos y por la cantidad de carencias que se presentan en su entorno, de acuerdo a estos indicadores, un total de 57,673 martinenses viven en situación de pobreza, con un promedio de 2.7 carencias, esto representa que más de la mitad de los martinenses viven en esta condición, motivo por el cual, las políticas de inclusión social serán prioridad para esta administración. Según el CONEVAL, una persona se encuentra en situación de pobreza moderada, cuando presenta entre una y seis carencias sociales y no tiene un ingreso suficiente para satisfacer sus necesidades básicas. En Martínez de la Torre, el 44.3% de la población (44,903 habitantes) se ubica en esta categoría, es decir, 2 de cada 5 martinenses padecen pobreza moderada. Cuando una persona presenta tres o más carencias sociales y no tiene un ingreso suficiente para adquirir una canasta alimentaria se encuentra en situación de pobreza extrema, en Martínez de la Torre, el 12.5% de la población (12,670 habitantes) presenta este entorno. De acuerdo a los resultados del Censo de Población 2010 por AGEB y por localidad es posible identificar que la pobreza se concentra en la zona norte y el occidente de la zona urbana y en la totalidad de las localidades rurales. La marginación se concibe como un problema estructural de la sociedad, en donde no están presentes ciertas oportunidades para el desarrollo, ni las capacidades para adquirirlas. La CONAPO identifica a 16 comunidades de muy alto índice de marginación, a 44 de alta marginación, 33 de media y solo 7 con baja marginación de un total de 80 comunidades.

Rezagos Sociales.- El 24.6% de la población (24,934 habitantes) tiene necesidades educativas básicas, es decir, uno de cada cuatro martinenses. Este indicador es importante, ya que la educación es el elemento básico para mejorar las condiciones económicas y culturales de la población, siendo el principal mecanismo de escalamiento socio-económico. Por otra parte, de acuerdo a datos obtenidos de la Unidad de Microrregiones de la SEDESOL, 8.77% de la población de 15 años o más es analfabeta, 47.75% de los martinenses mayores de 15 años no han completado su educación básica.

Población sin acceso a servicios de salud.- La salud es un elemento primordial para el mejoramiento del nivel de vida debido a que brinda las bases para el adecuado funcionamiento físico y mental. En cuanto a los servicios de salud, el 38.3% de la población (38,820 habitantes) carece de acceso a los servicios de las dependencias estatales o federales de salud, de seguro popular y de cualquier servicio privado de atención. Este rezago se ubica como la segunda carencia que más afecta al municipio.

Población sin acceso a la seguridad social.- La seguridad social se define como el conjunto de mecanismos que garantizan los medios de subsistencia de los individuos y sus familias ante eventualidades como accidentes y enfermedades o condiciones sociales como vejez o embarazo. La carencia de seguridad social es la más frecuente en el municipio ya que se presenta en el 67.7% del grupo que incluye a la población económicamente activa (PEA) y los mayores de 65 años.

Población sin calidad y espacios de vivienda.- En Martínez de la Torre, el 22.2% de la población (18,246 habitantes) carece de calidad y espacios de vivienda, es decir, uno de cada cinco martinenses no cuenta con un espacio adecuado para vivir, algunos de los componente de tal rezago es que 3907 viviendas cuentan solo con piso de tierra y 1694 tienen techos endebles. Esta carencia social es la que menos afecta en el municipio, sin embargo, el entorno en el que habitan las personas influye directamente en su calidad de vida ya que determinan factores decisivos para la formación personal y de adaptación.

Población sin acceso a servicios básicos.- En cuanto al acceso a los servicios básicos, el 33.7% de la población reportan esta carencia, lo que significa que 3 de cada 10 hogares sufre la

falta de estos servicios, la situación más alarmante la presenta la carencia al servicio de agua entubada, con 7,061 viviendas. Los servicios básicos también determinan la calidad del entorno en el que se desarrollan los individuos e incluyen servicios como agua, luz, drenaje o combustible para cocinar.

Población con rezago en alimentación.- Por último, tenemos el rezago alimentario que tiene una afectación en el 22.3% de la población, es decir, uno de cada cinco martinenses. El derecho a la alimentación está garantizado por el Estado Mexicano en la Constitución Política, sin embargo, aún existe una gran brecha para el cumplimiento total y permanente de este derecho. 1 de cada 5 martinenses viven en un hogar donde se ha dejado de comer por la falta de dinero por lo menos una vez cada 3 meses.

En materia de combate a la pobreza los martinenses opinan: Propuestas Originadas en los Foros de Desarrollo Social: "...la principal causa de la pobreza es el desempleo y la falta de oportunidades."; "...nos cuesta encontrar empleo por la falta de preparación y educación."; "...se debe implementar un programa integral para combatir el rezago educativo, de salud y de capacitación."; "...que los programas sociales lleguen a quien realmente lo necesiten.";

PLAN DE ACCIÓN

Las políticas del eje MARTÍNEZ INCLUYENTE son las siguientes:

Objetivo 1. Generar un desarrollo justo y con equidad social

Estrategia 1.1. Acercar a los ciudadanos en situación de vulnerabilidad a las políticas de desarrollo social.

- Gestionar la ampliación del número de familias inscritas en el programa federal Oportunidades.
- Supervisar la correcta aplicación de los recursos de los programas federales a través del enlace municipal de Oportunidades.
- Gestionar la inscripción de los adultos mayores del municipio en el programa federal 65 y más.
- Gestionar la inscripción de las madres en situación de vulnerabilidad en el programa federal "Seguro de Vida para Madres Jefas de Familia", para darles protección social a sus hijos en caso de que ellas falten.
- Gestionar el programa de "Empleo Temporal" para incluir a la población de las localidades en actividades de mejoramiento urbano y mejorar su nivel de ingresos.
- Aplicar, en coordinación con el Gobierno Federal y/o Estatal, políticas públicas de desarrollo social, que busquen el desarrollo integral de los ciudadanos, garantizar sus derechos sociales, reducir la desigualdad y reducir el rezago social y la marginación.
- Establecer un programa de apoyo alimentario, que proteja a las familias martinenses en riesgo de rezago alimentario por su nivel de ingresos.

Estrategia 1.2 Vincular las acciones de desarrollo social con el desarrollo humano.

- Crear comités integrales de desarrollo social en colonias y comunidades, que identifiquen las necesidades de sus conciudadanos y sirvan como enlace con la Dirección de Desarrollo Social del Ayuntamiento.
- Organizar talleres de promoción del desarrollo comunitario en colonias y comunidades a través de grupos organizados de beneficiarios de programas asistenciales.
- Fomentar a los jóvenes y adolescentes la toma de decisiones y la afirmación de los valores cívicos y ciudadanos a través del programa "Plan de Vida".

Estrategia 1.3 Articular políticas que atiendan de manera específica a las mujeres y madres trabajadoras con el fin de incrementar su productividad y cohesionarlas como un grupo social.

- Gestionar el financiamiento para la operación de estancias infantiles cercanas a los lugares de trabajo, que permitan a las madres tener un espacio seguro para sus hijos mientras trabajan.
- Gestionar que las escuelas públicas cercanas a los centros de trabajo sean las primeras en adoptar el modelo de "Escuelas de Tiempo Completo" implementado por el Gobierno Federal.
- Establecer en las empacadoras y otras empresas agroindustriales del municipio Comités de desarrollo Integral para identificar las necesidades de las trabajadoras y fomentar la cooperación social.

-Desarrollar talleres de diagnóstico con los grupos de mujeres trabajadoras, acercando los servicios del Ayuntamiento a sus lugares de trabajo.

-Promover programas enfocados en la prevención de la salud, promoción de la equidad de género y prevención de la violencia contra las mujeres.

Estrategia 1.4 Generar políticas específicas para atender cada etapa del ciclo de vida en la población como la niñez, la juventud y la tercera edad.

-Ejecutar programas para promover el desarrollo integral de los niños y las niñas, particularmente, en materia de salud, educación y alimentación.

-Propiciar que los niños, niñas y jóvenes con carencias tengan acceso a la educación básica y no abandonen sus estudios por falta de recursos.

-Incentivar en los niños y adolescentes la formación de valores cívicos y ciudadanos a través de talleres y activaciones deportivas y culturales.

-Establecer una Instancia dirigida a la atención integral y desarrollo de la juventud, que canalice los programas concurrentes para el apoyo a los jóvenes del municipio.

-Fomentar el desarrollo de los jóvenes del municipio, a través de programas de orientación, capacitación y sensibilización, para que estos se incorporen productivamente a la sociedad.

-Promover una vida digna para los adultos mayores del municipio, a través de actividades que procuren su bienestar físico, mental y emocional.

Estrategia 1.5 Proteger los derechos y el desarrollo integral de las personas con discapacidad.

-Establecer programas de atención integral para las personas con discapacidad, que fomenten la detección de discapacidades, estimulación temprana y su rehabilitación.

-Fomentar la inclusión productiva de las personas con discapacidad, mediante esquemas de capacitación, desarrollo de habilidades y vinculación laboral.

-Incentivar que las obras construidas con recursos públicos tengan adecuaciones para la accesibilidad y movilidad de personas con discapacidad.

Objetivo 2. Reducir los rezagos sociales que determinan la marginación de colonias y comunidades, con resultados medibles y comparables

Estrategia 2.1 Mejorar la infraestructura social básica en las zonas de atención prioritaria.

-Identificar mediante estudios socioeconómicos e indicadores oficiales las zonas de atención prioritaria de rezago en infraestructura social.

-Construir infraestructura social básica en las zonas identificadas como de atención prioritaria y de alta marginación, gestionando los recursos de programas federales de desarrollo urbano y reducción de la pobreza urbana.

-Ampliar de manera responsable la cobertura de los servicios de agua potable entubada, drenaje y electrificación para generar entornos de calidad de las viviendas en colonias y comunidades.

Estrategia 2.2 Mejorar el entorno y la calidad de las viviendas de las familias martinenses

-Identificar y censar las viviendas que presenten carencias de espacios, pisos de tierra y techos y muros endebles en las colonias y comunidades del municipio.

-Gestionar y coordinar los programas concurrentes para reducir el número de viviendas particulares habitadas con piso de tierra.

-Gestionar los programas concurrentes de ampliación y construcción de vivienda para mejorar los hogares de las familias urbanas y rurales que presenten carencias en la calidad y espacios de sus viviendas.

-Aplicar la reglamentación relativa al desarrollo urbano y construcción para evitar que se desarrollen asentamientos humanos en zonas de riesgos de fenómenos naturales o que por las condiciones geográficas no permitan la ampliación de los servicios básicos.

-Gestionar la reubicación de familias cuyas viviendas se ubiquen actualmente en zonas de riesgo de fenómenos naturales, propiciando el reordenamiento de la mancha urbana.

Estrategia 2.3 Incrementar la productividad de los ciudadanos en condición de pobreza y generar oportunidades para su desarrollo personal y profesional.

-Coordinar con el Gobierno Federal y Estatal el programa de alfabetización y combate al rezago educativo de jóvenes y adultos.

-Establecer en el Centro de Desarrollo Comunitario Municipal una plaza permanente de educación para adultos aprovechando las tecnologías de la información para dar cursos de alfabetización y certificación en línea.

-Establecer el programa “El buen juez por su casa empieza” para que los trabajadores sindicalizados del Ayuntamiento y el DIF Municipal cuenten con un tiempo y un espacio para estudiar y obtener sus certificados.

-Organizar talleres de oficios y manualidades, para mujeres y hombres, que les permitan adquirir las habilidades para auto emplearse o desarrollar un micro negocio.

Objetivo 3. Fomentar una política pública de salud basada en la prevención y la coordinación interinstitucional en la materia.

Estrategia 3.1. Desarrollar una política de salud pública en coordinación con las Instituciones de Salud del Estado

-Crear el Comité Municipal de Salud, encabezado por el presidente municipal y el regidor del ramo, donde se coordinen las acciones en materia de salud pública con las instituciones del sector salud estatal y federal, grupos voluntarios y organizaciones de la sociedad civil.

-Impulsar un calendario de capacitación continua en materia de prevención, detección temprana de enfermedades crónicas, combate a las adicciones, salud reproductiva y planificación familiar, en coordinación con la Jurisdicción Sanitaria No. 4 y el DIF Municipal.

-Participar de manera coordinada en las campañas de vacunación, combate al dengue y otras actividades que realice el sector salud en el municipio.

Estrategia 3.2. Acercar los servicios de salud a las familias vulnerables del municipio.

- Gestionar la inscripción de un mayor número de familias a los programas de seguridad social y acceso a la salud, que les permita a las familias martinenses contar con servicios de salud de calidad.

-Organizar en conjunto con el Sector Salud Estatal brigadas comunitarias de salud, que acerquen a las colonias y comunidades, servicios básicos como consulta familiar, prevención dental, orientación psicológica y otros servicios de atención primaria.

- Gestionar jornadas médicas de especialidades, que acerquen a la población de colonias y comunidades a diagnósticos y atención de segundo y tercer nivel.

-Firmar convenios con los médicos y gabinetes de diagnósticos y especialidades, con el fin de lograr una alianza institucional que permita a la población vulnerable del municipio acceder a sus servicios a costos menores.

Objetivo 4. Proteger la integridad de la población vulnerable en condiciones de emergencia

Estrategia 4.1. Protocolo de atención de la población vulnerable en situaciones de emergencia por fenómenos naturales

-Determinar oportunamente los espacios que servirán como refugios temporales en caso de emergencias y garantizar los servicios de alimentación, resguardo y atención médica en el momento de la emergencia y hasta determinar que esta ha finalizado.

-Contar con una base de datos única y coordinada de la población vulnerable a fenómenos climatológicos, para gestionar los apoyos materiales necesarios y hacer frente a la emergencia.

Objetivo 5. Garantizar el ejercicio del derecho a la identidad, seguridad jurídica y procuración de justicia de la población vulnerable

Estrategia 5.1. Acciones para universalizar el derecho a la identidad

-Desarrollar campañas de actas de nacimiento gratuitas para niños nacidos en condición de vulnerabilidad.

-Campañas de registro extemporáneo gratuito para niños y adolescentes que no cuenten con acta de nacimiento.

-Fomentar la obtención de la Clave Única del Registro Poblacional y su uso en los trámites del Ayuntamiento.

-Fomentar la obtención de la credencial electoral para jóvenes que cumplan la mayoría de edad.

Estrategia 5.2 Procurar el acceso a la justicia de la población vulnerable.

-Establecer la Procuraduría Municipal de la Defensa del Menor y la Familia que asesore jurídicamente al Sistema DIF Municipal en casos que involucren a niños, jóvenes o familias violentadas.

-Brindar de manera transversal asesoría jurídica a los ciudadanos en condición de riesgo.

-Auxiliar a los ciudadanos que lo requieran en la denuncia de casos de discriminación laboral, sexual, de religión y de cualquier otro tipo para proteger sus derechos como población vulnerable.

-Promover campañas de actualización de testamentos, descuentos en trámites notariales y asesoría jurídica para los adultos mayores del municipio.

-Crear el Consejo Municipal de Asistencia para la Niñez y la Adolescencia para promover, difundir y vigilar el cumplimiento de los derechos de esta población.

EJE 2. MARTÍNEZ CON EDUCACIÓN DE CALIDAD.- El Plan Nacional de Desarrollo 2014-2017 establece que la educación debe impulsar las competencias y habilidades integrales de cada persona, al tiempo que inculque los valores por los cuales se defiende la dignidad personal y la de los otros. Las experiencias internacionales nos muestran que países que han logrado impulsar un desarrollo educativo integral aceleran el crecimiento económico de sus entidades e incrementan la calidad de vida de su población. La educación es un mecanismo que permite alcanzar un mejor desarrollo económico y cultural logrando que la población se desarrolle a plenitud volviéndose más productiva. A nivel nacional, los esfuerzos se dirigen a transitar hacia una sociedad del conocimiento por lo que es importante contar con un diagnóstico fiel de la situación actual de la educación en nuestro municipio. Dado que lo que se pretende es la formación de capital humano de calidad, es necesario promover una educación integral del individuo que permita su autorrealización así como el reforzamiento de valores sociales que permiten un beneficio colectivo. El costo de no contar con un capital humano más desarrollado repercute directamente en la competitividad de los trabajadores ya que en consecuencia tienen que disminuir el costo de la mano de obra para seguir participando en el mercado. La mejor oportunidad para apostar por el futuro de nuestro municipio y país, es apostar por la educación de nuestros hijos en el presente por lo que el objetivo general del Eje Martínez con Educación de Calidad es estimular el aprovechamiento de la educación de los martinenses impulsando una formación integral de los ciudadanos en áreas académicas, culturales y deportivas que les permitan desarrollar sus capacidades personales y productivas.

DIAGNÓSTICO.

Educación y Cultura.- Gracias al ejercicio de opinión realizado durante los foros de participación para integración del Plan Municipal de Desarrollo pudimos apreciar cuáles son las necesidades que los martinenses consideran más apremiantes para el municipio, así como las propuestas que consideran más eficaces para mejorar la situación actual. De dicho ejercicio obtenemos que la población del municipio considera que la educación es el tercer problema más importante del municipio con 17 por ciento de las respuestas, detrás de seguridad (2 de cada 5 respuestas) y pobreza (1 de cada 5). También en materia de desarrollo urbano, la población considera como tercera prioridad la creación y rehabilitación de espacios para recreación y cultura con 15% de las respuestas, sólo detrás de un Plan de Desarrollo Urbano (42%) y mejoramiento de la imagen urbana (19%). Específicamente en términos educativos, 3 de cada 5 encuestados (57%) consideraron que la prioridad deben ser Escuelas Dignas; mientras 1 de cada 5 consideró que el equipamiento y construcción de bibliotecas digitales (20%); finalmente, la tercera prioridad es un mayor acceso a internet con un 13%. Durante los foros también se recogieron las propuestas de los martinenses, al agruparlas encontramos que las principales sugerencias de los ciudadanos radican en reimpulsar los valores sociales desde las escuelas; destinar espacios para reforzar la cultura; involucrar a empresarios con la comunidad; relacionar la educación con el empleo; así como apoyos para los estudiantes (cursos y becas). Cada propuesta vertida en estos foros fue leída, analizada y clasificada por lo que ninguna quedó fuera del esquema de presente plan. Los

principales resultados de la encuesta y del levantamiento de propuestas corresponden con las cifras publicadas a nivel estatal y federal por diversos organismos especializados y son las que integran el diagnóstico del presente plan, de las cuales retomamos las más importantes como preámbulo del presente capítulo. 2 de cada 5 martinenses tienen menos de 19 años, por lo que casi la mitad de la población se encuentra en edad escolar, es decir, buena parte de nuestra población, tiene o debería tener como principal actividad el desempeño académico. Sin embargo, diversos factores impiden que nuestros jóvenes encuentren espacios en los que puedan desempeñar a plenitud sus capacidades, así como desarrollar una formación adecuada que les permita desarrollarse plenamente en cualquier ámbito de interés o necesidad. Martínez de la Torre se ubica en el lugar 1621 de 2456 municipios en cuanto al índice de rezago social (IRS) que para su cálculo considera las variables de educación, salud, servicios básicos y calidad de la vivienda. A nivel estatal ocupa el lugar 174 de 212 municipios. En el 2010 el municipio perdió 23 lugares con respecto a la posición que ocupaba en 2005 por lo que es necesario redoblar esfuerzos en este eje. Según datos del CONEVAL, 1 de cada 4 martinenses tiene necesidades educativas básicas, el dato es preocupante ya que nos muestra que una cuarta parte de la población tiene deficiencias en el principal mecanismo de escalamiento socio-económico. En cuanto a la escolaridad promedio podemos notar que es ligeramente superior al promedio estatal (7.7 años) pero considerablemente menor al promedio nacional (8.6 años) con 7.9 años; es importante aumentar el aprovechamiento de nuestros jóvenes pues los vuelve más competitivos en los campos donde se desempeñen laboralmente. Otro factor importante a señalar en nuestro diagnóstico es la ventaja porcentual de las mujeres en niveles superiores de educación (a partir de Secundaria); también, 1 de cada 4 hogares martinenses cuentan con jefatura femenina, lo que quiere decir que el principal sustento de esos hogares los provee la madre. Martínez de la Torre cuenta con 198 escuelas y 1431 docentes para una población de más de 100 mil habitantes. Algunos resultados son satisfactorios como los conseguidos en la prueba Enlace ya que el promedio global (español, matemáticas y ciencias) a nivel primaria fue 530, más alto que la media nacional calculada en 524; y a nivel secundaria también superó el promedio nacional siendo 527 el del municipio y 508 el nacional. Sin embargo, de acuerdo con los datos de microrregiones de SEDESOL 8.77% de la población de 15 años o más es analfabeta, 47.75% de los martinenses mayores de 15 años no han completado su educación básica, y 5.35% de los niños entre 6 y 14 años de edad no asiste a la escuela. Este diagnóstico general nos permite notar algunos avances importantes que se han tenido en el municipio, sin embargo, también nos muestra la importancia de incluir un eje en el Plan Municipal de Desarrollo enfocado exclusivamente en la educación como mecanismo de formación integral de nuestros habitantes. **En materia educativa y cultural los martinenses opinan:** Propuestas Originadas en los Foros de Desarrollo Social: "...incluir valores en las escuelas, el deporte, la cultura y las artes son una inyección contra el vandalismo."; "...se debe trabajar en equipo con padres de familia, escuelas y ayuntamiento."; "...una de las causas del problema educativo es la pobreza."; "... falta motivación para que los estudiantes solucionen sus problemas económicos."

DEPORTE: También del ejercicio de opinión obtenemos los siguientes datos en materia deportiva: en cuanto a la infraestructura municipal, 1 de cada 2 martinenses considera que las condiciones son malas o muy malas. En cuanto a la principal inversión en materia de desarrollo deportivo 2 de cada 5 martinenses consideraron que es primordial construir o rehabilitar más unidades deportivas; apoyar a 1 de 4 talentos ciudadanos; apoyar a 1 de cada 5 ligas municipales; y el 16% consideró programas de activación física. Todas estas opiniones desembocaron en líneas de acción del presente plan. Con respecto a las propuestas acopiadas en el foro en materia deportiva encontramos que los principales aportes son: la creación de espacios adecuados para la práctica deportiva; aprovechar de mejor manera los espacios existentes y rehabilitarlos; brindar mayor apoyo a los deportistas y relacionar dichos apoyos con el desempeño académico; y finalmente mejorar el manejo de las ligas deportivas. De nueva cuenta, cada una de estas propuestas encontró cabida en las líneas de acción del presente plan. En cuanto a los datos

obtenidos de fuentes oficiales resaltamos los siguientes: la edad media de la población de Martínez de la Torre es de 27 años y las mujeres representan el 52% de la población del municipio. Los espacios para ligas y entrenamientos se realizan en infraestructura propiedad del Ayuntamiento como en lugares privados; tomando en cuenta la cantidad de personas que habitan en la Cabecera Municipal, deberían existir por lo menos 3 Unidades Deportivas Completas. En el municipio sólo existen 2 áreas para la práctica deportiva: La Unidad Deportiva de la Expo y la cancha deportiva de la colonia Melchor Ocampo. Analizando detenidamente los espacios existentes, notamos que la participación municipal es reducida: para practicar fútbol 4 de 10 espacios dependen del ayuntamiento; para basquetbol y voleibol son 4 espacios de los cuales 3 son espacios de usos múltiples (el auditorio municipal tiene trazos para ambas disciplinas); para béisbol el municipio no cuenta con canchas; para softbol se cuenta con un campo en independencia; para frontón hay buen espacio pero requiere rehabilitación por el desgaste; la pista de atletismo no cuenta con las medidas oficiales; y el municipio no cuenta con albercas. El deporte que más seleccionados estatales otorga es el voleibol femenino, el más practicado es el fútbol con 15 ligas. Es importante destacar que el softbol es un deporte poco difundido a nivel nacional que, sin embargo, se encuentra en crecimiento en el municipio. **En materia deportiva los martinenses opinan:** En las propuestas originadas en los foros de desarrollo social: "...los espacios deportivos existentes son mal aprovechados y hace falta difusión de los eventos."; "...existe un mal manejo de las diferentes ligas deportivas del municipio."; "... falta fomentar el deporte a nivel municipal tanto en espacios deportivos como escuelas"; "... brindar más apoyo a deportistas, ligas y organizadores".

PLAN DE ACCIÓN

Las políticas del eje MARTÍNEZ CON EDUCACIÓN DE CALIDAD son las siguientes:

Objetivo 6. Desarrollar el potencial humano de los martinenses mejorando el aprovechamiento educativo.

Estrategia 6.1. Disminuir el Rezago Educativo.

- Actualizar la información estadística de las escuelas del municipio para detectar necesidades de infraestructura y equipo.
- Creación de becas mediante recursos estatales y municipales para premiar a alumnos destacados de escasos recursos.
- Implementar jornadas itinerantes que brinden capacitación en técnicas de estudio, formación ciudadana y desarrollo familiar.
- Atender las necesidades básicas de infraestructura escolar principalmente en zonas marginadas y de atención prioritaria.
- Gestionar equipamiento para las escuelas del municipio.
- Fomentar el ejercicio de la lectura mediante programas novedosos como salas, cuentacuentos, bebetecas y niños periodistas.

Objetivo 7. Fomentar el desarrollo integral de los martinenses mediante el acceso a espacios de formación artística y cultural.

Estrategia 7.1. Incentivar Actividades Cívicas, Culturales y Artísticas.

- Promover el comportamiento cívico y los valores sociales mediante concursos por nivel educativo.
- Reforzar la conmemoración de fechas importantes y de valor cultural.
- Realizar una feria del libro que incentive la práctica de la lectura.
- Implementar eventos culturales en los que se exalte la creatividad y cultura martinense para la diversión y el esparcimiento de las familias del municipio.
- Implementar intercambios artísticos con otros municipios con motivo de la celebración de la fundación del municipio.
- Realizar una feria tradicional navideña que resalte las artesanías típicas de la región y la comida de la época.

-Difundir las actividades académicas, culturales, artísticas y deportivas del municipio para promover la participación de la población y los turistas.

Estrategia 7.2. Crear espacios artísticos y culturales.

-Crear un espacio Poder Joven en el que se lleven a cabo talleres y cursos que brinden ayuda a los jóvenes en sus distintos proyectos e intereses.

-Buscar apoyos institucionales que permitan programas de remodelación, rehabilitación, mantenimiento y equipamiento constante de los espacios artísticos y culturales.

-Rescatar la “Casa de la Cultura” y mejorar las instalaciones para una impartición adecuada de los talleres.

Objetivo 8. Promover la vinculación entre estudiantes y empresas como incentivo para la formación profesional del capital humano martinense.

Estrategia 8.1. Promover la Innovación y el Desarrollo como elemento indispensable en la formación.

-Implementar ferias vocacionales y de vinculación laboral para los jóvenes de educación media superior y superior.

-Realizar una Feria de Ciencia y Tecnología que posibilite el intercambio de experiencias emprendedoras, innovaciones científicas, concursos, conferencias y talleres.

Objetivo 9. Posicionar al deporte municipal como uno de los principales valores agregados de la formación integral de los martinenses.

Estrategia 9.1. Implementar una Política Municipal de Deporte.

-Crear un Comité Municipal de Deporte que brinde legalidad a las prácticas y transparencia al manejo de recursos.

-Levantar un censo completo de las instalaciones deportivas identificando su estado.

-Determinar reglas, compromisos y costos del uso de las instalaciones deportivas del Ayuntamiento.

-Firmar convenios con la Facultad de Enfermería y la de Educación Física para que puedan liberar su servicio social en las actividades impulsadas por el municipio.

Estrategia 9.2. Impulsar al Deporte Martinense.

-Crear y coordinar ligas municipales de las diferentes disciplinas en colonias y localidades.

-Apoyar a las escuelas deportivas infantiles del DIF.

-Otorgar el 20 de noviembre el Premio Municipal del Deporte al atleta o entrenador martinense más destacado del año.

Estrategia 9.3. Coadyuvar a la salud pública municipal.

-Realizar la carrera del Día del Niño que incentive a los niños martinenses a ejercitarse.

-Activar físicamente a niños y adultos con obesidad en escuelas, parques y canchas mediante el programa “Ponte al 100”.

-Acondicionar físicamente y de manera constante a los elementos de la Policía Municipal.

-Apoyar al programa del DIF para activar físicamente a grupos de adultos mayores.

Objetivo 10. Complementar la formación atlética de los martinenses que actualmente se desempeñan en actividades deportivas.

Estrategia 10.1. Fomentar el desarrollo de profesionistas deportivos.

-Gestionar becas deportivas para jóvenes que realicen activaciones físicas públicas en eventos del Ayuntamiento.

-Atraer capacitaciones certificadas por la Comisión Nacional de Cultura Física y Deporte (CONADE) y el Instituto Veracruzano del Deporte (IVD) para la profesionalización de promotores y entrenadores.

Estrategia 10.2. Desarrollar nuevos talentos y valores deportivos.

-Elaborar un Registro Municipal de Deportistas inscritos en el Registro Nacional de Cultura Física y Deporte (RENADE) e incrementar los registros.

-Estimular a los nuevos talentos deportivos del municipio mediante becas estatales o municipales incentivando simultáneamente desempeño académico.

Estrategia 10.3. Apoyar a las delegaciones deportivas martinenses.

-Apoyar a los deportistas martinenses en las distintas etapas del proceso selectivo de la Olimpiada Nacional.

-Apoyar la participación de las selecciones estatales de las diferentes disciplinas en las fases estatales y nacionales.

3. MARTÍNEZ PRÓSPERO.- Para que un municipio sea próspero, es necesario que su población pueda contar con los recursos para salir adelante. Si bien el municipio cuenta con recursos y facultades limitadas, debe hacer lo posible dentro de sus facultades para tratar de eliminar las limitaciones al potencial productivo de los martinenses. Los objetivos de este eje están orientados a potencializar desde del ámbito municipal, la productividad de las empresas e individuos y a democratizar de manera efectiva, la misma. Por supuesto, ésta democratización sólo se logrará tras eliminar los impedimentos a la productividad y crecimiento de las personas, para que todos tengamos las mismas oportunidades. Es por ello que este eje identifica las fortalezas de Martínez de la Torre, ubica la importancia del mantenimiento y desarrollo de infraestructura y explica detalladamente el camino que se tomará para aumentar la generación de empleos e impulsar a las pequeñas y medianas empresas. Con el objetivo de acercarnos y conocer las necesidades, inquietudes y realidad de la población, organizamos foros de consulta con base en los cinco ejes de este próximo gobierno. El Foro Martínez Próspero, nos permitió recopilar información de primera mano sobre la realidad de los martinenses. La participación de todos con sus críticas, preocupaciones y propuestas, son una base fundamental en el diseño y de este documento y de la próxima administración.

Diagnóstico.- La importancia de la encuesta que realizamos en este foro, es enorme y por lo tanto nos parece prioritario dar a conocer los resultados de la misma: En primer lugar, preguntamos sobre la situación actual de la economía en el municipio. Fue para nosotros fundamental empezar con esta pregunta para poder entender el sentir de la gente y así poder realizar cambios y modificaciones a partir de la percepción ciudadana. Lo que encontramos es que al momento de la realización de la encuesta, el 49% (prácticamente la mitad) de los asistentes consideró la situación de la economía del municipio como mala o muy mala. En contraste, únicamente el 7% considero que la situación es buena o muy buena. Podemos concluir por lo tanto, que el 93% (más de 9 de cada 10) de los participantes estuvo de acuerdo en que la situación económica que vivimos no es buena. Por supuesto, es importante saber en qué áreas enfocar la mayor cantidad de recursos o esfuerzos. Es por eso que preguntamos, “¿Qué sector necesita más apoyos?” Ante esta pregunta, una gran mayoría de personas, el 61%, contestó que quienes más necesitan apoyo son los pequeños productores; seguidos por el comercio urbano (Pymes) con 17% y la gestión para atraer grandes empresas. Intentando saber qué es lo que opina la gente al respecto de su administración, les pedimos a los martinenses que participaron en el foro, calificar la gestión de trámites del Ayuntamiento. La mitad de ellos afirmaron que la gestión de trámites les parece mala y lenta; uno de cada 3 dijo que le parece regular; 12% dijo que le parece sólo lenta y únicamente 3% afirmó que le parece buena y rápida. A partir de ahí, preguntamos, “¿cuáles son los trámites que se consideran más difíciles o lentos para realizar?”. El 38% habló de la licencia para negocios; en segundo lugar, 27% se dijo que todos son igual de lentos o difíciles; en tercer lugar hablaron de la gestión de programas federales o estatales y por último, de las licencias para construcción y uso de suelo y la reparación de servicios públicos. A partir de estos resultados, se puede concluir que la mayoría de los participantes considera que el municipio no se encuentra en una buena situación económica; que para mejorar ésta situación, es necesario el involucramiento y participación activa del ayuntamiento y que es necesario apoyar a distintos sectores económicos y mejorar la gestión de trámites municipales.

ÁREAS A TRABAJAR Y OBJETIVO GENERAL

CAPACITACIÓN.- Para que Martínez sea productivo, se pueden seguir diferentes estrategias, dependiendo de los medios que se decidan utilizar para lograrlo. Si por un lado se impulsan el desarrollo e innovación de tecnologías, habrá un aumento de productividad, ya que las cadenas

de producción podrán ser más eficientes y/o más efectivas. Por otro lado, se puede aumentar la productividad de una empresa, negocio, oficina o municipio, si las personas que trabajan en determinado lugar o proyecto reciben la capacitación necesaria. Crearemos programas de capacitación para los martinenses, tanto en el área comercial, como en la agroindustria, turismo, empleo y para sectores de atención especial. Apoyaremos a las personas físicas y morales a que cuenten con mejores condiciones para progresar, a través de los mismos.

En materia de capacitación, los martinenses opinan: “Propuestas Originadas en el Foro de Martínez Próspero”: “...falta capacitación y asesoramiento para conocer y bajar los apoyos.”; “...capacitación e información para los ciudadanos y agentes municipales sobre cada departamento del Ayuntamiento.” “...capacitar a los ciudadanos de las comunidades para la autopromoción de sus productos”; “...capacitación a los comercios pequeños.

ACCESO A FINANCIAMIENTO A PROGRAMAS DE GOBIERNO FEDERAL Y ESTATAL.- El flujo de ingresos para el municipio es fundamental para el desarrollo del mismo. Si bien los recursos monetarios de los municipios son muy limitados en el tema de inversiones, contamos con la facultad de recurrir a recursos estatales y federales para obras de infraestructura, proyectos de desarrollo social, y apoyo a sectores particulares de la sociedad. Llevaremos a cabo políticas efectivas y eficientes que faciliten el acceso de la población a financiamiento de recursos federales y estatales que les permita mejorar su calidad de vida desde el ámbito empresarial, laboral o social.

En materia de gestión de recursos federales, los martinenses opinan: Propuestas Originadas en el Foro de Martínez Próspero: “...falta planeación en la petición de recursos federales y estatales.”; “...Debemos contar con personal con perfil para asesorar a la ciudadanía y que facilite los trámites”; “...la distribución de los recursos es desigual. Los recursos a veces llegan a quienes no lo requieren.”

EMPLEO.- Para dar certidumbre al acceso laboral, así como a mecanismos de previsión social, impulsaremos programas y proyectos para los trabajadores martinenses. De la misma manera, sabemos de la necesidad de creación de empleos a través de empresas formales. Conocemos los costos y problemas que enfrentan las empresas en el registro legal y en la contratación formal. El municipio apoyará a los martinenses lo más posible dentro de sus atribuciones legales. De acuerdo con el INEGI, Un total de 78,124 martinenses tienen 12 años o más por lo cual pueden considerarse fuerza productiva. De estos, 40,868 conforman la Población Económicamente Activa, lo que representa una participación económica de 52.3%. A través de la Política Municipal Integradora de Desarrollo Económico, de la creación del Consejo Consultivo para Martínez de la Torre y de programas como “Bécate”, de la Bolsa de Empleo Municipal y de la capacitación para el autoempleo, enfrentaremos de manera activa y organizada los problemas que el municipio enfrenta en esta materia.

En materia de empleo, los martinenses opinan: Propuestas Originadas en el Foro de Martínez Próspero: “...gran falta de fuentes de empleos.”; “...fomentar en los empresarios la creación de empleos.”; “...sueldos mal pagados y falta de apoyos a las comunidades.”; “...bolsa de trabajo para conocer las ofertas de trabajo en el municipio.”

SECTOR AGROALIMENTARIO.- Martínez de la Torre dedica 324.7 km² a la agricultura, principalmente a la siembra de limón persa. De hecho, el 38% de la producción de limón en el estado de Veracruz, se produce en el municipio de Martínez de la Torre. De acuerdo con la SAGARPA, el valor total de la producción de limón persa, naranja y toronja, asciende a 1.02 millones de pesos en el 2011. Si a esto le sumamos el valor de la producción ganadera y avícola, tenemos que en este rubro generamos en el municipio 1.04 millones de pesos. Estas cifras nos hablan de la importancia del sector agro alimentario en nuestro municipio. Es necesario diseñar e implementar una estrategia adecuada a las necesidades de los productores para que cuenten con las herramientas para maximizar su producción y sus ganancias. El campo martinense debe tener esquemas enfocados en la competitividad, la rentabilidad, productividad y por lo tanto, en el progreso. Estamos comprometidos con el desarrollo del campo de Martínez de la Torre y por

eso crearemos programas de apoyo a los productores, para que puedan conseguir más recursos del gobierno estatal y federal y puedan organizarse y capacitarse adecuadamente. Entre éstos, se encuentran el Comité Municipal de Desarrollo Social, una Agencia de Desarrollo Rural, un Tianguis Agropecuario y gestión de proyectos ante la SAGARPA y la SEDATU.

En materia agroalimentaria, los martinenses opinan: Propuestas Originadas en el Foro de Martínez Próspero: "...financiamiento a productores pero con capacitación de manejo."; "...canales para dar a conocer los apoyos agrícolas de las dependencias federales". "...apoyos a los citricultores y arreglo de caminos interparcelarios.

SECTOR TURÍSTICO.- Martínez de la Torre no ha sido considerado una zona turística, no porque no tenga las condiciones para serlo, sino porque no ha habido la visión y el apoyo necesario para lograrlo. El turismo, para nuestro municipio, significa una gran oportunidad para la creación de empleo, para fortalecer la venta de productos y prestación de servicios y para dar a conocer la riqueza cultural y natural con las que cuentan nuestro municipio y las zonas aledañas a él. Debemos aprovechar que el sector turismo ha aumentado nacional e internacionalmente. Tenemos el potencial para aprovechar el ecoturismo, el turismo de aventura, cultural, deportivo y hasta el turismo de negocios para generar más derrama económica a Martínez de la Torre. Esta es un área de oportunidad no explorada. Es una gran herramienta para mejorar las condiciones de vida de nuestro municipio y fortalecer nuestro comercio. Trabajaremos los próximos años para que su potencial sea una realidad en favor de todos nosotros. **En materia de turismo, los martinenses opinan:** Propuestas Originadas en el Foro de Martínez Próspero: "...no existe la promoción adecuada del municipio."; "...realizar convenios turísticos con los municipios aledaños"; "...faltan espacios recreativos y culturales, museos, teatros y ferias"; "...fomento y difusión de empresas turísticas ante medios de comunicación y espacios publicitarios".

OBJETIVO GENERAL.- Mantener e impulsar la estabilidad económica del municipio.

PLAN DE ACCIÓN

Las políticas del eje MARTÍNEZ PROSPERO son las siguientes:

Objetivo 11: Impulsar a micro, pequeños y medianos empresarios que tengan negocios en el municipio.

Estrategia 11.1: Impulso y capacitación para el desarrollo empresarial.

-Gestionar y aplicar coordinadamente programas de Formación y Desarrollo Empresarial para los comerciantes y pequeños empresarios del municipio.

-Instalar un centro físico de educación y asistencia agrícola y pecuaria con infraestructura rural educativa dirigido a productores y sus familias, para que reciban capacitación, potencialicen la producción, ahorren costos y mejoren su calidad de vida.

-Capacitar a los productores en las reglas de operación y alcances de los diferentes programas de gestión de apoyos de las dependencias federales y estatales.

-Organizar conferencias mensuales de exposición de maquinaria, insumos y técnicas agropecuarias para productores. Se realizarán convenio con empresas de este sector para que no se genere un costo el Ayuntamiento.

Estrategia 11.2: Apoyar a la productividad y a emprendedores.

-Gestionar el programa estatal de capacitación y fortalecimiento de los micronegocios de abarrotes, "La Jarocho Próspera".

-Reactivar el Centro de Desarrollo Empresarial Veracruzano en Martínez de la Torre, el cual apoya y orienta a los emprendedores a crear y posicionar sus productos en mercados veracruzanos.

-Gestionar los recursos del Fondo PYME y otros fondos federales y/o estatales para mejorar la productividad de las empresas, capacitaciones, foros empresariales, promoción e incremento del valor agregado de los productos de empresarios y productores martinenses.

-Elaborar, gestionar y dar seguimiento a proyectos para el desarrollo rural sustentable de la SAGARPA y otras dependencias estatales y/o federales, en las diferentes vertientes de apoyo y financiamiento subsidiado estatal y federal.

- Elaborar, gestionar y dar seguimiento a proyectos productivos para los habitantes de núcleos agrarios en las dependencias estatales y/o federales que correspondan.
- Elaborar, gestionar y dar seguimiento a proyectos para emprendedores rurales en las dependencias estatales y/o federales que correspondan.
- Gestionar la participación de dependencias federales, proveedores, comercializadoras, etc. para la Feria de Junio.
- Apoyo al Departamento de Obras Públicas para la identificación de los caminos que requieren de mantenimiento.
- Gestionar los apoyos estatales y/o federales para subsidiar un porcentaje del costo de las rejas y otros insumos para la comercialización de los cítricos.

Estrategia 11.3: Desarrollar sectores económicos estratégicos.

- Promover los atractivos turísticos de Martínez de la Torre y sus alrededores a través de festivales, actividades culturales y artísticas que motiven la visita de personas que habitan en municipios y estados cercanos, coadyuvando a que empresarios del ramo, generen promociones que hagan atractiva la visita a nuestro municipio.
- Gestionar el financiamiento de proyectos regionales para mejorar la productividad del sector agropecuario y lograr un desarrollo rural sustentable.
- Gestionar microcréditos a mujeres rurales para inicio o fortalecimiento de sus micro negocios.
- Crear el Tianguis agropecuario, un evento de comercialización de maquinaria e insumos agrícolas a menor costo financiado por las dependencias estatales y federales.

Estrategia 11.4: Impulsar la comercialización de productos creados por ciudadanos, que no cuentan con un esquema productivo.

- Promover la participación de personas que elaboran productos artesanales y productos propios de comerciantes, además de incluirlos e impulsarlos para su intervención en ferias regionales, estatales y nacionales.
- Realizar un diagnóstico donde se determine las vocaciones productivas de las diferentes zonas comerciales y productivas del municipio.

Objetivo 12: Potenciar la fuerza laboral del municipio.

Estrategia 12.1: Incrementar la productividad e incentivar el empleo.

- Promover y gestionar los recursos para la capacitación para el trabajo y el desarrollo de habilidades técnicas y profesionales.
- Gestionar los recursos para desarrollar la Feria Municipal del Empleo, para que las empresas y negocios se acerquen a los ciudadanos que buscan empleo.
- Firmar los convenios necesarios con instituciones públicas, académicas y de cualquier índole, con la finalidad de promover la capacitación en oficios requeridos por los sectores económicos existentes y generar autoempleo.
- Aplicar el Plan Territorial de Empleo, que consiste en ubicar las fuentes de empleo y tratar de ubicar a los posibles empleados dentro de la zona más cercana de su empleo.

Estrategia 12.2: Generar vinculación entre la oferta y la demanda laboral.

- Convertir al H. Ayuntamiento en una ventanilla permanente creadora e impulsora de fuentes de empleo para los martinenses, vinculados con el sector empresarial y el SNE en Veracruz.
- Promover las ofertas en las redes sociales y medios de comunicación.

Objetivo 13: Fortalecer los marcos institucionales del municipio para generar las condiciones necesarias para un adecuado desarrollo económico.

Estrategia 13.1: Implementar una mejora al marco regulatorio para el desarrollo comercial y el fomento al empleo

- Establecer mecanismos de mejora regulatoria para los trámites y procesos involucrados en el desarrollo empresarial y fomento al empleo.
- Obtener certificaciones de estándares de calidad en el proceso “Servicio de Vinculación Laboral en la Bolsa de Trabajo”, lo que permitirá consolidar a esta administración como pionera en la región y ejemplo en el estado.

Estrategia 13.2: Generar instituciones que diseñen e implementen una política de desarrollo económico.

-Establecer los reglamentos, manuales de organización y tabuladores necesarios para una gestión transparente y eficiente del desarrollo económico municipal.

-Conformar el Consejo Consultivo para el Desarrollo Económico de Martínez de la Torre con el propósito de que sea una de las instancias en donde se expongan los avances y limitaciones en la instrumentación de las acciones encaminadas en este rubro de la administración local y en su caso se propongan alternativas de solución.

-Realizar un Censo Estadístico de las Unidades Económicas que existen en el municipio para tener un registro confiable de las empresas y negocios, lo que nos permitirá mejorar y eficientar la recaudación de licencias y permisos.

-Instalar el Comité de Desarrollo Rural, que diagnostique las vocaciones productivas del sector rural municipal.

EJE 4. MARTÍNEZ COMPETITIVO.

I. DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS.- En las empresas, la productividad es la capacidad de producir más con menos. Ésta depende de la tecnología, los recursos humanos y la organización que utilicen. En las ciudades, la productividad general se mide mediante la competitividad. Esto es, la capacidad que tiene un lugar para facilitar los negocios y la creación de las empresas. Para medirla, se compara la infraestructura de las ciudades: caminos, calidad del medio ambiente, seguridad vial y todos los factores que puedan favorecer la generación de riqueza y oportunidades para los negocios. Gracias a la tecnología de la información y los avances en logística de exportación, es posible mudar una planta completa de cítricos o una maquiladora de una ubicación a otra, en cuestión de un par de semanas. A pesar de tener productos agrícolas de calidad y personas con mucha experiencia en este tipo de negocios, Martínez de la Torre necesita generar condiciones que garanticen a los empresarios que su dinero está siendo bien invertido y que su rendimiento está asegurado en el buen ambiente para negocios que tiene la ciudad. El Instituto Mexicano para la Competitividad ha encontrado que las ciudades competitivas atraen más inversión y son más prósperas; cuentan con una fuerza laboral más productiva y una mayor productividad que va de la mano con mejores salarios. También, que la cobertura de servicios básicos incide directamente en la calidad de vida de las personas y, por lo tanto, en la competitividad de las ciudades. Además, han demostrado que un desarrollo urbano compacto y ordenado está correlacionado con una mayor competitividad. Todos estos elementos serán tomados en cuenta para optimizar la inversión en infraestructura y servicios básicos en la administración 2014-2017 de Martínez de la Torre. Porque más allá del aumento de productividad y la atracción de inversión, la importancia de tener un Martínez competitivo, radica en que ésta es la mejor forma que tiene el gobierno para aumentar la riqueza de la ciudad y, así, mejorar la vida de todos los ciudadanos.

II. PRINCIPALES RESULTADOS DE LOS FOROS DE CONSULTA.- Durante el Foro de Consulta Ciudadana Martínez Competitivo, se realizó una encuesta a los asistentes para conocer la percepción ciudadana sobre la situación general del municipio en dos cuestiones cruciales para la competitividad del municipio: infraestructura y medio ambiente. La ciudadanía percibe la infraestructura urbana municipal como insuficiente: sólo el 2% de los encuestados consideran que está en excelente o buena condición. La mayoría, el 46%, piensa que su estado es regular y el 53% restante se divide entre los que piensan que es mala y muy mala. A juzgar por la encuesta, parece que este resultado se debe al descuido de la infraestructura generada anteriormente: el 46% de los encuestados piensan que la mala administración es la principal causa de la situación de la infraestructura, el 18% que es la falta de mantenimiento y el 17% que es la mala planeación. Respecto a las prioridades que indican los ciudadanos, el 47% menciona a las vialidades, los bulevares, los circuitos y los puentes. La segunda mención la tienen las obras de drenaje sanitario y pluvial (30%) y el resto se divide entre agua potable y saneamiento (14%), electrificación y alumbrado público (13%) y caminos vecinales e interparcelarios (7%). La movilidad es un tema

de relevancia para los martinenses. En las propuestas recogidas en el Foro de Consulta Ciudadana Martínez Competitivo, no sólo se menciona recurrentemente, sino que incluso se menciona la posible ubicación de algunas obras y alternativas de solución: *“Colocar puentes peatonales en el libramiento, Expo, Colosio, Primaria Benito Juárez”* (Propuesta anónima); *“Alargar las paradas de ascenso y descenso de pasajeros. Cambiar la parada de Llave esquina Hidalgo, frente a la Plaza San Juan”* (Propuesta de Gerardo Zapata). A juzgar por los ciudadanos de Martínez, el medio ambiente del municipio está deteriorado; el 89% coincidió en que está contaminado o muy contaminado. La principal causa de esta situación, se encuentra en la falta de cultura ambiental (44%). El resto de los causantes son, en ese orden: la contaminación del Río Bobos (22%); el crecimiento desordenado de la mancha urbana (21%); y el mal manejo de los residuos sólidos (13%). La atención de la situación medioambiental debe ser integral. Al juzgar las prioridades en la materia para la próxima administración, los ciudadanos valoraron casi de la misma forma las opciones: construcción de plantas de tratamiento (29%); programas de educación ambiental (28%); rescate del río Bobos (22%); y modernización de la recolección y el tratamiento de la basura (21%). La prioridad, sin embargo, en cuanto al desarrollo urbano está más clara para los encuestados: 42% coincide en que debe ser el desarrollo de un Plan de Desarrollo Urbano; 19% que debe ser la imagen urbana. El resto se divide entre creación de espacios para recreación y cultura (15%), reordenamiento vial (13%) y rehabilitación del primer cuadro de la ciudad (10%). Las propuestas de los ciudadanos coinciden, además, en la necesidad de actualizar la normatividad en la materia para que las medidas que se tomen sean sostenibles en el tiempo: *“Actualizar los reglamentos de ecología, limpieza de la cuenca del río bobos, gestión con otros niveles, programa de educación y concientización”*, Luis Efraín Zappi Molina. *“Actualizar reglamentos, reforestar, concientizar en cultura ambiental, mejorar camiones de recolección de basura”*, Rosa María Salgado.

PLAN DE ACCIÓN

Las políticas del eje MARTÍNEZ COMPETITIVO son las siguientes:

Objetivo 14. Mejorar la infraestructura para aumentar la competitividad

Estrategia 14.1. Establecer la planeación urbana como una de las prioridades del gobierno y coordinar las acciones en la materia con una visión de largo plazo.

- Gestionar recursos para la creación de un Plan de Desarrollo Urbano para Martínez de la Torre.
- Generar un Plan Maestro para la proyección de las obras de infraestructura municipal y adecuarlo a la visión de largo plazo.
- Actualizar lineamientos y reglamentos para la construcción de viviendas y el ordenamiento territorial.

Estrategia 14.2. Promover la movilidad sustentable mediante el uso de alternativas de transporte privado.

- Generar acciones para mejorar la logística del ordenamiento vehicular: funcionamiento de semáforos, ubicación de paradas de transporte público, señales de tránsito.
- Implementar una campaña de cultura vial y cumplimiento del reglamento de tránsito, en coordinación con centros de trabajo y escuelas.
- Identificar y mejorar los pasos peatonales más peligrosos en las vialidades del municipio como el libramiento o los bulevares, instalar puentes peatonales seguros y accesibles para la seguridad física de la ciudadanía.
- Promover el uso de la bicicleta, las campañas para compartir automóvil y el transporte público eficiente como alternativas al uso de automóvil privado.

Estrategia 14.3. Mejorar la condición de vialidades, caminos y puentes del municipio

- Gestionar recursos para la pavimentación de las regiones más densamente pobladas del municipio.
- Estudiar las alternativas para la generación de infraestructura necesaria para disminuir la congestión vehicular en la zona de comercio de cítricos.
- Crear un programa de mantenimiento permanente de los caminos interparcelarios.

Estrategia 14.4. Invertir en la construcción y mantenimiento de infraestructura básica para la urbanización de las zonas de atención prioritaria urbanas y rurales.

-Definir la propuesta de inversión de obra pública de acuerdo a las prioridades de urbanización y rezago de infraestructura básica, definidas por estudios socioeconómicos y/o indicadores de marginación de las dependencias competentes.

-Potencializar los recursos propios, aportaciones y participaciones federales combinándolos con recursos federales para el desarrollo urbano y combate a la pobreza.

Objetivo 15. Propiciar el desarrollo sostenible y la cultura de cuidado del medio ambiente

Estrategia 15.1. Encabezar los esfuerzos entre la sociedad civil y los diferentes gobiernos municipales para el rescate integral del Río Bobos.

-Promover la creación de un Comité Intermunicipal para el Rescate del Río Bobos desde el que se puedan tomar decisiones para la conservación del río.

Estrategia 15.2. Mejorar la gestión de los residuos sólidos y la basura generada en el municipio de Martínez de la Torre.

-Implementar campañas de separación de residuos sólidos con apoyo de organizaciones de la sociedad civil.

-Instalar depósitos de basura en el primer cuadro de la ciudad para lograr un municipio limpio.

-Atraer inversiones de empresas de manejo de residuos sólidos para el tratamiento de la basura del municipio.

Estrategia 15.3. Generar conciencia medioambiental y una cultura en favor del cuidado de los recursos naturales.

-Trabajar en conjunto con las escuelas de educación básica del municipio, en programas que generen conciencia ecológica.

-Optimizar el uso de energía y recursos en las instalaciones a cargo del municipio: electricidad, agua y papel de impresión.

-Actualizar los reglamentos municipales en la materia y verificar su cumplimiento.

-Determinar un plan de acción para mitigar los efectos del cambio climático.

Objetivo 16. Realizar proyectos estratégicos para mejorar la calidad de vida en Martínez de la Torre

Estrategia 16.1. Ejecutar obras públicas que transformen la imagen urbana del municipio y faciliten la movilidad en el municipio.

-Coordinar las acciones entre los tres niveles de gobierno para la gestión de una Unidad Deportiva para la práctica de diversas disciplinas deportivas en Martínez de la Torre.

-Modernización de accesos a la ciudad y bulevares para el cambio e identificación de la imagen urbana del municipio.

-Gestión para la construcción del puente Martínez 3.

-Gestionar los recursos para recuperación de parques y jardines, desarrollo de infraestructura para la salud y la apertura de un nuevo panteón municipal.

-Gestión de recursos para la apertura de vialidades y conexiones a redes principales de comunicación.

-Gestión de recursos para la construcción de un centro de desarrollo comunitario y el equipamiento de este y del que ya existe, para fomentar el desarrollo social y la participación ciudadana.

Objetivo 17. Servicios públicos de calidad

Estrategia 17.1. Gestión integral de los recursos hídricos del municipio.

-Ampliar la cobertura de drenaje y alcantarillado en el municipio, poniendo énfasis en las colonias con riesgo de inundación y de atención prioritaria, en conjunto con otros niveles de gobierno.

-Gestionar recursos para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales y garantizar el óptimo funcionamiento de las existentes.

-Difundir campañas de cuidado del agua entre la ciudadanía, en conjunto con organismos de la sociedad civil.

Estrategia 17.2. Aumentar la cobertura de alumbrado público y electrificación de los domicilios del municipio.

-Gestionar recursos con otros niveles de gobierno para la ampliación de cobertura del alumbrado público y el servicio de red eléctrica domiciliario.

-Analizar alternativas para la reducción de costos en el pago del alumbrado público para el municipio.

-Gestionar los recursos para la modernización y mejorar la eficiencia energética del alumbrado público del municipio.

Estrategia 17.3. Optimizar la recolección de la basura

-Mejorar la logística de los camiones de basura, para que se minimicen los tiempos de recolección.

-Incrementar el parque vehicular y mejorar la infraestructura de recolección de residuos sólidos del municipio.

EJE 5. MARTÍNEZ SEGURO.- El Estado tiene su fundamento en la garantía de la integridad de sus habitantes y los derechos de propiedad, a través del uso exclusivo de la fuerza pública. El Ayuntamiento como organización celular del Estado tiene la obligación de cuidar el orden y vigilar que se cumplan las conductas que rigen la convivencia social. Además del orden público, el Gobierno Municipal debe conocer los riesgos que puedan afectar a la población en caso de fenómenos naturales y reaccionar de manera eficaz ante situaciones de emergencia.

Seguridad Pública.- La inseguridad es un problema multifactorial que debe combatirse desde sus raíces. Cuando se genera la violencia y la delincuencia es porque la cohesión social esta fracturada, existe una brecha de desigualdad y los ciudadanos no cuentan con oportunidades para la movilidad social. Otro factor que influye en la proliferación de la inseguridad es la desconfianza en las instituciones de seguridad pública. Si los ciudadanos no confían en sus policías se pierde todo esfuerzo de coordinación para la procuración de la seguridad.

Diagnóstico. Inseguridad y policía alejada de la sociedad.-En las encuestas realizadas durante los Foros de Consulta Pública, el 40% de los martinenses cree que la seguridad es el principal problema del municipio. Cuando se le preguntó a los ciudadanos ¿cuál consideras que es la principal causa de la inseguridad? dos respuestas obtuvieron el 60% de las menciones: la falta de empleo y la escasez de policías efectivos. La solución a estos dos problemas: creación de empleos y más policías, fueron identificadas como las acciones prioritarias para la prevención del delito. Con base en esta información dividimos los objetivos y estrategias del eje Martínez Seguro en 2 tipos: políticas de prevención y políticas de reacción. De acuerdo a los mismos datos, 85% de los martinenses confía poco o nada en la Policía Municipal. Según datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública durante el período enero 2011- junio 2013, se denunciaron 4,350 delitos del fuero común en el municipio. Se observa que la incidencia delictiva aumentó de 2011 a 2012 y se proyectó una tendencia similar para el año 2013. Los delitos con mayor frecuencia son robo común con 1298 caso, delitos patrimoniales con 636 incidentes y lesiones con 557 casos, entre los delitos con frecuencia media se encuentran homicidios, delitos sexuales, robo en carreteras y robo de ganado con 203 casos, por último los delitos con menor incidencia son secuestro y robo en instituciones bancarias con 7 y 2 incidencias respectivamente. Con la información de los partes diarios de la Policía Municipal Preventiva, de los delitos consignados en el período enero- junio 2013, permitió identificar las zonas más conflictivas y donde intervendremos con las políticas de prevención y reacción, para reducir significativamente los puntos de peligro. Las colonias con mayor incidencia delictiva son: Ejidal 9%; Vista Hermosa 8%; Plaza Verde 7%; Luis Donald Colosio 6%; Melchor Ocampo 5%; Cuauhtémoc 4%; Arroyo del Potrero 3%; Mirador 3%; Tlatelolco 3%; Libramiento 3%; México 3%; San Manuel 3%; Alfredo V. Bonfil 3%; Guadalupe Victoria 3%; San Juan de Aragón 3% y Soledad 3%; Villa Independencia 15% y la localidad de María de la Torre 3%. A partir de la misma

información fue posible detectar las colonias que presentan un mayor número de habitantes que participaron en algún delito y fueron consignados por la Policía Preventiva Municipal. Es fundamental que los programas de rescate de valores, construcción de ciudadanía y actividades preventivas para la juventud actúen en estas áreas con el fin de evitar que más jóvenes presenten conductas delictivas. Las colonias con más habitantes consignados son: Ejidal 13%; Vista Hermosa 10%; Centro 8%; Luis Donaldo Colosio; 6%; Melchor Ocampo 4%; Lomas 3%; Primero de mayo 3%; Altamirano 3%; Guadalupe Victoria 3%; y Soledad 3%; y Villa Independencia 8%. La seguridad pública es una responsabilidad que requiere la coordinación de los tres órdenes de gobierno. El éxito de las estrategias del eje Martínez Seguro depende de la acción conjunta con las instituciones de seguridad estatales y federales.

El objetivo general del eje Martínez Seguro es alinear los recursos y acciones del Ayuntamiento con la estrategia conjunta de seguridad pública. Promover programas y acciones encaminadas a la prevención del delito, reconstruyendo el tejido social y combatiendo la desigualdad social. Que los ciudadanos recuperen la paz y estén coordinados sociedad y gobierno para responder eficazmente ante el embate de los desastres naturales.

Plan de Acción

Las políticas del eje MARTÍNEZ SEGURO son las siguientes:

Objetivo 18. Profesionalizar el sistema de seguridad pública municipal.

Estrategia 18.1. Establecer un marco jurídico fortalecido en materia de seguridad pública y prevención del delito.

-Crear un Consejo Municipal de Seguridad Pública, encabezado por el presidente municipal donde participen las direcciones del Ayuntamiento, las Instituciones de Seguridad del Estado y la Federación y representantes de la sociedad civil.

-Actualizar y publicar el Bando de Policía y Buen Gobierno para dar transparencia a la actuación del cuerpo de seguridad municipal.

-Actualizar y publicar el Reglamento Interno de la Policía Municipal el cual dará certeza y transparencia a las acciones de seguridad.

-Inscribir en una licencia colectiva a los elementos encargados de la seguridad pública del municipio para la portación de armamento.

-Crear la Comisión de Honor y Justicia de la Policía Municipal que vigile el cumplimiento del reglamento interno.

Estrategia 18.2. Fortalecer la política de seguridad pública con el uso de la inteligencia, el equipamiento, la infraestructura y la coordinación con los otros órdenes institucionales.

-Generar y mantener actualizada la estadística de incidencia delictiva georeferenciada que permita identificar las zonas conflictivas en materia de seguridad.

-Que existan al menos 1 elemento de seguridad pública por cada 1,000 habitantes.

-Gestionar los recursos necesarios para la adquisición de equipo moderno y funcional que permita una reacción eficiente de los elementos de seguridad.

-Que los elementos encargados de la seguridad pública del municipio participen en programas de acreditación y certificación de confianza.

-Coordinar las acciones en materia de seguridad pública con la estrategia conjunta estatal y federal. Si es necesario, sumarse a modelos de operación conjunta o de mando unificado con el fin de fortalecer las acciones de seguridad.

Estrategia 18.3. Establecer un modelo de policía confiable centrada en el ciudadano

-Capacitar a los elementos de seguridad pública municipal en materia de derechos humanos y protocolos de actuación basados en el respeto a los derechos de los ciudadanos.

-Promover un programa de identificación de la policía municipal con distintos grupos sociales como cámaras empresariales, estudiantes, comerciantes, grupos deportivos, donde los ciudadanos puedan interactuar y dialogar con los cuerpos de seguridad.

-Establecer el modelo de policías por cuadrante en la zona urbana, con el fin de que la ciudadanía conozca y se coordine con los elementos de seguridad designados a su zona.

-Establecer un protocolo de respuesta a las llamadas de emergencia, que permita una actuación eficaz con responsabilidad de los elementos de seguridad.

Objetivo 19. Diseñar e implementar una política de prevención del delito basada en la reconstrucción del tejido social

Estrategia 19.1 Establecer un Programa Integral de Prevención del Delito.

-Coordinar la estrategia de prevención del delito con las acciones y del Programa Nacional para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia.

-En conjunto con el Gabinete Social, diseñar un programa integral de intervención a las colonias con mayor incidencia delictiva, que promueva talleres de actividades físicas, deportivas y culturales con el fin de generar participación e integración ciudadana.

-Focalizar los programas de capacitación para el empleo en las colonias que presenten mayor incidencia de consignados, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Económico.

-Mantener en correcto funcionamiento las luminarias de corredores, parques, canchas y bocacalles.

-Establecer un protocolo conjunto de seguridad y prevención del delito con las agrupaciones de taxistas y otros tipos de transporte público.

-Fomentar la creación de grupos juveniles de prevención del delito con actividades focalizadas a su sector como capacitación, talleres, actividades deportivas y construcción de ciudadanía.

Estrategia 19.2. Fomentar el rescate de espacios públicos y la participación ciudadana en las zonas de mayor incidencia delictiva.

-Identificar los espacios públicos que sean propiedad del municipio dentro de las colonias con mayor incidencia delictiva para inscribirlos al programa federal “Rescate de Espacios Públicos” y gestionar recursos para la rehabilitación de estos.

-Generar programas de desarrollo humano y desarrollo comunitario dentro los espacios públicos recuperados para generar comunidad en torno a los mismos.

-Que los espacios públicos del municipio cuenten con elementos de seguridad permanentes para garantizar la convivencia pacífica.

Objetivo 20. Desarrollar un Sistema Ciudadano de Protección Civil para la prevención de riesgos.

Estrategia 20.1 Establecer el marco jurídico del Ayuntamiento en materia de prevención de riesgos.

-Actualizar y publicar el Reglamento Municipal de Protección Civil señalando las acciones que tendrán que seguir personas, empresas e instituciones en materia de prevención riesgos.

-Actualizar y publicar el Manual de Procedimientos de la Dirección de Protección Civil, sistematizando el registro de supervisiones y auditorías de protección civil a empresas e instituciones.

-Aprobar y publicar el Programa Interno de Protección Civil del Palacio Municipal y las demás sedes del Ayuntamiento.

Estrategia 20.2 Coordinación interinstitucional en materia de protección civil.

-Instalar el Consejo Municipal de Protección Civil, encabezado por el presidente municipal, e integrado por los ediles, las dependencias municipales, instituciones estatales y federales, organizaciones de voluntarios y de la sociedad civil.

-Formular el Programa Municipal de Protección Civil y Prevención de Riesgos.

-Calendarizar por lo menos 4 reuniones ordinarias del Comité Municipal de Protección Civil al año para evaluar el avance del programa.

Estrategia 20.3 Política Integral de Prevención de Riesgos.

-Gestionar los recursos para la actualización del Atlas de Riesgo Municipal, que establezca las condiciones de riesgo del municipio y la reglamentación de asentamientos humanos.

-Realizar acciones de diagnóstico y mantenimiento a la infraestructura urbana, específicamente a la que puede generar riesgos y accidentes.

- Gestionar la reubicación de familias que actualmente se encuentren asentadas en zonas de riesgo.
- Mantener un calendario actualizado de los fenómenos naturales que puedan presentarse en el territorio del municipio y de las festividades y reuniones masivas que requieran de la participación de la Dirección de Protección Civil.
- Gestionar los recursos para construir la infraestructura que, de acuerdo al Atlas de Riesgo, es necesaria para la mitigación de riesgos naturales.

Estrategia 20.4 Formar una cultura ciudadana de prevención de riesgos.

- Capacitar permanentemente al personal de la Dirección de Protección Civil.
- Difundir mediante campañas de comunicación la importancia de la cultura de la prevención de riesgos, los programas de emergencia y el sistema de alertas.
- Capacitar a la población de colonias y comunidades en la planeación y coordinación comunitaria en situaciones de emergencia.
- Crear Comités Vecinales de Protección Civil que coordine la reacción comunitaria en situaciones de emergencia.
- Establecer canales de comunicación seguros con los comités vecinales para la transmisión de alertas.
- Practicar de manera constante simulacros masivos y capacitaciones en materia de primeros auxilios.
- Promover entre las empresas e instituciones del municipio la elaboración de programas internos de protección civil.

Objetivo 21. Salvaguardar a la población, a sus bienes y a su entorno ante un desastre de origen natural o humano.

Estrategia 21.1. Gestión eficaz de emergencias

- Diseñar el sistema municipal de activación de alertas coordinado con el Sistema Estatal de Protección Civil.
- Desarrollar, junto con la Dirección de Comunicación Social, el protocolo de comunicación de alertas de protección civil.
- Mantener una comunicación abierta y efectiva a través de las redes sociales de internet durante el período que dure la emergencia.

Estrategia 21.2. Atención coordinada de las Emergencias

- Convocar a Sesión Permanente del Consejo Municipal de Protección Civil en situaciones de alerta y de emergencia.
- Auxiliar en las tareas conjuntas con las Instituciones Federales y Estatales de Seguridad para salvaguardar la integridad de los ciudadanos.
- Habilitar los refugios temporales para la población en riesgo, verificando que estos cuenten con lo necesario para una atención digna.
- Seguimiento a las necesidades inmediatas y de mediano plazo después de una situación de emergencia
- Formar un subcomité de evaluación de daños tras el paso de una situación de emergencia.
- Realizar recorridos de verificación de daños y atención inmediata a la población damnificada o en riesgo.
- Mantener habilitados los refugios temporales hasta que la totalidad de los usuarios puedan regresar a sus hogares.
- Participar responsablemente en los programas estatales o federales de atención a emergencias.

EJE TRANSVERSAL 1: GOBIERNO ORDENADO, EFICIENTE Y CERCANO

Objetivo 1 Gobierno Ordenado

Estrategia 1.1 Actualización de la reglamentación jurídica y la coordinación institucional

- Con el apoyo del Director Jurídico del Ayuntamiento actualizar el reglamento interno del Ayuntamiento.
- Revisar y actualizar los manuales de organización de cada dirección del Ayuntamiento.

-Revisar y actualizar los reglamentos, bandos y circulares que rigen la interacción del Ayuntamiento con los ciudadanos, empresas e instituciones.

Estrategia 1.2 Fomentar la Coordinación Institucional y la Participación Ciudadana

-Instalar los diversos Comités para la coordinación institucional en materias prioritarias para el Ayuntamiento.

-Diseñar Planes de Trabajo conjuntos para alcanzar objetivos comunes dentro de los Comités de Coordinación Institucional.

Objetivo 2 Municipio Eficiente

Estrategia 2.1 Impulsar el Gobierno electrónico Municipal.

-Revisar la red interna del Ayuntamiento y adquirir el equipo necesario para su correcto funcionamiento.

-Diagnosticar los equipos existentes y actualizarlos los que funcionen, adquirir equipos nuevos en las áreas que se requieran.

-Utilizar las tecnologías de la información para establecer un sistema eficaz de cobro del impuesto predial y de la información catastral.

-Construir y darle mantenimiento al Portal Web del Ayuntamiento, que incluya catálogo de trámites, información de comunicación social e información de transparencia.

-Crear, diseñar y administrar los perfiles de Facebook, Twitter y YouTube del Ayuntamiento, y el DIF Municipal.

-Crear un sistema de administración de gestión interna y mejora regulatoria que permita integrar las áreas de atención y el control administrativo y financiero del municipio.

-Instalar la infraestructura necesaria para brindar servicios de internet libre educativo en espacios públicos de la zona urbana y rural.

-Promover una mejora regulatoria integral, que permita al Ayuntamiento una simplificación administrativa, de procesos y esta se traduzca en un servicio más eficiente.

Estrategia 2.2 Mantener Finanzas sanas y equilibradas.

-Realizar una reingeniería de nómina, para que las diferentes actividades del ayuntamiento se puedan llevar a cabo de manera más eficiente con el personal estrictamente necesario.

-Crear un Manual de Procedimientos relativos a las áreas de adquisiciones y comprobación de gastos, el cual servirá de utilidad para las demás áreas al ejercer los presupuestos asignados, lo que permita mantener un control de las erogaciones del Ayuntamiento para tratar de maximizar el gasto social sobre el gasto corriente.

Estrategia 2.3 Lograr una recaudación eficiente.

-Incorporar los trámites que reciba Tesorería al Sistema De Ventanilla Única, con el fin de mantener un control sobre cada uno, en cuanto a responsable y tiempos de respuesta.

-Crear un manual de trámites que deban presentar los contribuyentes ante la Tesorería, con el fin de establecer de manera clara los requisitos y tiempos de cada uno, evitando la discrecionalidad del funcionario en la aplicación de los reglamentos y cobros.

-Implementar un sistema de Tesorería Virtual, que comprenderá en primer término la recaudación del impuesto predial no solo a través de las cajas municipales, sino también a través de las ventanillas bancarias. Permitirá al contribuyente enlazarse para pagar a través de banca electrónica.

-Llevar a cabo diversas actividades que permitan la recuperación de adeudos de predial de años anteriores y elevar la recaudación, lo cual repercute en un incremento en las participaciones federales.

Objetivo 3 Gobierno Cercano

Estrategia 3.1 Implementar una atención sensible y con vocación de servicio

-Evaluar el perfil de los servidores públicos y reconocer sus vocaciones dentro de la organización

-Capacitar a los servidores públicos en protocolos de atención y psicología de la atención pública

-Establecer un código de valores y lineamientos para la atención ciudadana.

-Establecer un sistema de sugerencias y quejas para que los ciudadanos denuncien anónimamente actitudes contrarias a los valores de la administración.

EJE TRANSVERSAL 2: Perspectiva de género

OBJETIVO 1: Implementar la perspectiva de género

Estrategia 1.1 Implementación del modelo de Equidad de Género.

-Acoplar e implementar el MEG, protocolo diseñado por INMUJERES para incorporar la Equidad de Género en el área de atención de los organismos gubernamentales.

Estrategia 1.2: Regularización del Instituto municipal de la mujer

-Revisar la situación jurídica del IMM y evaluar si sólo se renueva la dirección o es recomendable crear de nuevo la figura del IMM.

-Diseñar el Plan de Trabajo y dar seguimiento de la equidad de género en los programas del Ayuntamiento.

Estrategia 1.3: Atender a mujeres en situación de vulnerabilidad.

-Crear y/o implementar programas de atención a mujeres jefas de familia, madres solteras y madres adolescentes.

-Crear y/o implementar programas para mujeres en estado de gestión o lactancia, mujeres en situación de maltrato y abandono, explotación sexual y trata.

Medición, Evaluación e Informe de Resultados.- En el artículo 196 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz se establece que en el Plan Municipal de Desarrollo se deben contemplar las metas a alcanzar, los plazos para su ejecución y las dependencias responsables de cumplirlas. Además la Ley Estatal de Planeación establece en sus artículos 32 al 35, las bases para la evaluación del Plan y su obligatoriedad. Para cumplir con este deber legal se ha diseñado un sistema de medición y seguimiento a los objetivos y estrategias plasmados en el plan con el fin de evaluar el cumplimiento de los mismos. Este sistema de evaluación se basa en la metodología de matriz de marco lógico. Cada uno de los objetivos tiene una serie de indicadores para medir su cumplimiento. Cada indicador tiene un enunciado, una fórmula de cálculo, medios de verificación, dependencias involucradas y tipo de instrumentación. Estos indicadores están contemplados para cumplirse en 2 plazos de tiempo. Las acciones de carácter administrativo, reglamentaciones básicas y que no requieren de inversión operativa se desarrollarán en el período denominado de corto plazo, el cual comprende el primer y segundo año de gobierno. Las acciones que requieren de proyectos o validaciones para gestionarse o ejecutarse, de inversiones multianuales o las que se instrumenten de manera coordinada y concertada se ejecutarán en el período denominado de largo plazo, el cual comprende desde el primer hasta el cuarto año de gobierno municipal. El COPLADEMUN realizará de manera trimestral una medición del avance de los indicadores de cada indicador, emitiendo un dictamen de observación y un plan de mejora o aceleración de estrategia para los indicadores que presentasen algún retraso considerable. La evaluación del avance del Plan Municipal de Desarrollo se efectuará de manera anual en el mes de diciembre. La evaluación consiste en la verificación del cumplimiento de los plazos establecidos para cada indicador, la distribución del presupuesto para cumplir los objetivos y la respuesta a los planes de mejora continua. Una vez concluida la evaluación del Plan el COPLADEMUN emitirá un dictamen para ser presentado ante el Cabildo y aprobado por el Presidente Municipal. El dictamen de evaluación del Plan Municipal será la base con la que se construyan los Informes de Resultados de la Administración Municipal que deberán de ser presentados ante los ciudadanos a más tardar la última semana de diciembre de cada año de la administración. Una copia del dictamen de evaluación del Plan será entregada a la Oficina del Programa de Gobierno del Gobernador del Estado para su conocimiento. Otra copia del dictamen será anexada a la presentación de la Cuenta Pública Municipal, para la revisión de la congruencia del gasto público con el cumplimiento del Plan y sus Proyectos Estratégicos.

APROBADO POR UNANIMIDAD MEDIANTE ACTA NUMERO 8 EN SESION ORDINARIA, EN LA SALA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DE MARTINEZ DE LA TORRE, A LOS

VEINTE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. Lic. Rolando Olivares Ahumada, Presidente Municipal Constitucional. RÚBRICA; Lic. Karla Estrada Gómez, Síndica Única. RÚBRICA; Lic. Nora González González, Regidora Primera. RÚBRICA; Ing. Gabriel Ruiz Flores, Regidor Segundo. RÚBRICA; Lic. Arturo Botello Marín, Regidor Tercero. RÚBRICA; Mtro. Antonio Romano Santos, Regidor Cuarto. RÚBRICA; Prof. Hugo Contreras Ortiz, Regidor Quinto. RÚBRICA.

EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO, PODRÁ SER CONSULTADO Y DESCARGADO EN LA PÁGINA: <http://martinezdelatorre.gob.mx/>

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE

Disposiciones Generales

Artículo 1°. ALCANCE. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de los inmuebles, y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio en el Estado de Veracruz, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz, de este Reglamento y las demás que sean aplicables.

De conformidad con el artículo 2° de la Ley son de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada.

Para los fines de este Reglamento, se designará a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz, como "La Ley", al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural, los planes Regionales y los planes Municipales como "El Plan Estatal", a la Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas como "La Dirección" y al Reglamento de construcciones, como "El Reglamento".

Artículo 2°. FACULTADES DE LA DIRECCION. De conformidad a lo dispuesto por la Ley, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá a la Dirección para lo cual tendrá las siguientes facultades:

I.- Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad y estética;

II.- Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de los artículos 14 y 18 y demás relativos de la Ley;

III.- Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra;

IV.- Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas;

V.- Practicar inspecciones para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio, o construcción;

VI.- Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias;

VII.- Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;

VIII.- Realizar, a través del Plan Estatal al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas

de construcción, tierras, aguas y bosques y determinar las densidades de población permisibles;

IX.- Ejecutar las obras que hubiese ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo;

X.- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;

XI.- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;

XII.- Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;

XIII.- Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Reglamento;

XIV.- Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y,

XV.- Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 3º.FACULTADES DE LOS AYUNTAMIENTOS. De conformidad a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Municipio Libre, las Leyes de Ingresos y Hacienda Municipal, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de este Reglamento corresponderá a los Ayuntamientos, para lo cual tendrán las siguientes facultades:

I.- Otorgar o negar licencia y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere el artículo 1, de este Reglamento;

II.- Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas;

III.- Practicar inspecciones para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción;

IV.- Acordar las medidas procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias;

V.- Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;

VI.- Ejecutar las obras que hubiese ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan ejecutado;

VII.- Ordenar la suspensión temporal o clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación, en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;

VIII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos en este Reglamento;

IX.- Imponer las sanciones correspondientes por violaciones al presente ordenamiento;

X.- Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones y;

XI.-Las demás que les confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

TITULO PRIMERO

VIAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Capítulo I

Generalidades

Artículo 4°.VIA PUBLICA. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública, el servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Artículo 5°.PRESUNCION DE VIA PUBLICA. Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano, registro oficial existente en cualquiera de las dependencias de la Dirección, en el Archivo General de la Nación o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al Municipio.

Artículo 6°. DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por bienes del dominio público que constituyen el patrimonio del Estado o de los Municipios, los siguientes:

I.- Los inmuebles destinados a un servicio público prestado por el Gobierno del Estado o del Municipio;

II.- Los propios que de hecho se utilicen para la prestación de un servicio público, y los equiparados a éstos conforme a la Ley;

III.- Los monumentos históricos y artísticos, obras de ornato, muebles e inmuebles, que sean propiedad o construidos por el Gobierno del Estado o de los municipios;

IV.- Las servidumbres cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

V.- Las Vías Terrestres de Comunicación que no sean Federales o de particulares;

VI.- Los inmuebles adquiridos por expropiación para destinarse a fines de utilidad pública;

VII.- Los canales, zanjas y acueductos adquiridos o construidos por el Gobierno del Estado o de los Municipios así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo;

VIII.- Las plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines y parques públicos;

IX.- Los montes y bosques que no sean propiedad de la Federación, ni de los particulares, y que tengan utilidad pública;

X.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística, incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles del Gobierno del Estado o de los Municipios;

XI.- Los demás bienes inmuebles no considerados en las fracciones anteriores que tengan un interés público, o sean de uso común y no pertenezcan a la Federación ni a los particulares.

Artículo 7º. VIAS PUBLICAS PROCEDENTES DE FRACCIONAMIENTOS. Los inmuebles que el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Dirección aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese sólo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio, para cuyo efecto, la autoridad municipal correspondiente remitirá copias del plano aprobado al Registro del Plan Estatal, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a la Tesorería General del Estado para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

Artículo 8º IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICION DE DOCUMENTOS EN VIAS PUBLICAS DE HECHO. Los ayuntamientos no estarán obligados a expedir constancia de alineamiento y uso del suelo, número oficial, licencia de construcción, orden o autorización para instalación de servicios públicos de los predios con frente a vías públicas de hecho, o aquéllas que se presuman como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que establece el artículo 4º de este Reglamento.

Capítulo II

Uso de la Vía Pública

Artículo 9º. AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DE OBRAS EN LA VIA PUBLICA. Se requiere autorización expresa del Ayuntamiento para:

I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;

III.- Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y,

IV.- Construir instalaciones subterráneas.

El Ayuntamiento al otorgar autorización para las obras anteriores, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes, para restaurar o mejorar el estado original, o el pago de su importe cuando el Ayuntamiento las realice.

Artículo 10. PROHIBICION DE USO DE LA VIA PUBLICA. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas para:

- I.- Aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II.- Obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III.- Conducir líquidos por su superficie;
- IV.- Depósito de basuras y otros desechos; y,
- V.- Aquellos otros fines que el Ayuntamiento considere contrarios al interés público.

Artículo 11. PERMISOS Y CONCESIONES PARA LA OCUPACION, USO O APROVECHAMIENTO DE LA VIA PUBLICA. Los permisos o concesiones que el Ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas, o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

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

Artículo 12. OBRAS O INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA. Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta cuando el Ayuntamiento lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos que el propio Ayuntamiento expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente título, aunque no se exprese.

Artículo 13. OBRAS DE EMERGENCIA EN LA VIA PUBLICA. En caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

Cuando el Ayuntamiento tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Artículo 14. RETIRO DE OBSTACULOS DE LA VIA PUBLICA. La Autoridad Municipal podrá ordenar y ejecutar las medidas administrativas encaminadas a mantener o recuperar la posesión de los bienes incorporados al dominio público del propio Ayuntamiento, así como a remover cualquier obstáculo natural o artificial, que impida o estorbe su uso destino.

En caso de emergencia el Presidente Municipal en cuya jurisdicción se encuentren los bienes de que se trate, podrá decretar las medidas pertinentes.

Las órdenes o actos a que se refiere el párrafo anterior, podrán ser reclamadas ante la autoridad administrativa de la que hubiere emanado, dentro del plazo de cinco días siguientes a la fecha de su notificación o ejecución, conforme al siguiente procedimiento:

La reclamación se formulará por escrito, acompañando los documentos y ofreciendo las demás pruebas en que se apoye.

La autoridad administrativa señalará día y hora para la celebración de una audiencia en la que el reclamante rinda las pruebas ofrecidas y alegue en su defensa.

Dentro de los tres días siguientes a la fecha de la celebración de la audiencia, la autoridad administrativa dictará resolución dejando subsistente o revocando la orden o acto que hubiere sido impugnado.

Artículo 15. OBRAS O INSTALACIONES EJECUTADAS EN LA VIA PUBLICA SIN AUTORIZACION. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, áreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas.

En caso de que las construcciones o instalaciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación; pero la ocupación se considerará transitoria y deberá desaparecer cuando lo ordene la autoridad municipal o en su defecto la Dirección.

Capítulo III

Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública

Artículo 16. INSTALACIONES SUBTERRANEAS. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

El Ayuntamiento fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

Artículo 17. INSTALACIONES AEREAS. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Los postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinte centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras, los interesados solicitarán al Ayuntamiento el trazo de la guarnición.

Artículo 18. ALTURA DE RETENIDAS E IMPLEMENTOS. Los cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro accesorio de los que se usan en los postes o las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera.

Artículo 19. IDENTIFICACION DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe el Ayuntamiento.

Artículo 20. CONSERVACION DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 21. RETIRO O CAMBIO DE UBICACION DE POSTES O DE INSTALACIONES. El Ayuntamiento podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquiera obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieran dentro del plazo que se les haya fijado, el propio Ayuntamiento lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ella se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

Capítulo IV

Nomenclatura

Artículo 22. NOMENCLATURA OFICIAL. El Ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como la numeración de los predios en el Municipio.

Artículo 23. NUMERO OFICIAL. El Ayuntamiento previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un sólo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

Artículo 24. COLOCACION DEL NUMERO OFICIAL. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.

Artículo 25. CAMBIO DEL NUMERO OFICIAL. El Ayuntamiento podrá ordenar el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más. El cambio deberá ser notificado a la Dirección General de Correos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la Tesorería General del Estado, al Registro del Plan Estatal y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Capítulo V

Alineamiento y uso del Suelo

Artículo 26. ALINEAMIENTO OFICIAL. El alineamiento oficial, es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en planos y proyectos legalmente aprobados.

Artículo 27. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y USO DEL SUELO. A solicitud del interesado y previo pago de los derechos correspondientes, la autoridad municipal expedirá un documento con los siguientes datos:

a).- Alineamiento oficial, referido a los paramentos o guarniciones existentes.

b).- Zona a la que pertenece el predio en cuestión.

c).- Uso y destino que se autoriza, y en su caso las restricciones que señala el Plan Estatal.

La constancia de Alineamiento tendrá vigencia por 180 días naturales, contados a partir de la fecha de expedición; se extenderá en cuatro tantos que se distribuirán de la siguiente manera:

Original al interesado.

Copia al expediente respectivo.

Copia al registro del Plan Estatal.

Copia a la Tesorería General del Estado.

Artículo 28. MODIFICACION DE ALINEAMIENTO. Si entre la expedición del alineamiento y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se

hubiera modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones del alineamiento ocurrieran después de concedida la licencia de construcción, se suspenderán los trabajos en la parte afectada, para que se ajuste el proyecto de construcción a las modalidades y limitaciones que señale la nueva constancia de alineamiento. En este caso se procederá a evaluar las obras realizadas y la fracción del terreno de que se trate para que posteriormente se cumpla con la indemnización correspondiente.

Si como consecuencia del trazo del alineamiento resulta necesario la ocupación parcial o total de predios o bienes de propiedad particular, se procederá a su modificación, a la celebración de los convenios correspondientes a la limitación de dominio o a la expropiación, con apego a las disposiciones legales que sean aplicables.

Capítulo VI

Restricciones a las construcciones

Artículo 29. COMPROBACION PARA LA ESCRITURACION DE ACTOS RELATIVOS A LA TENENCIA DE LOS PREDIOS. En los términos del artículo 11 de la Ley, los notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y planes inscritos en el Registro del Plan Estatal y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 30. USOS MIXTOS. Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

Artículo 31. ZONIFICACION Y USO DE LOS PREDIOS. La Dirección en los términos del artículo 2 de este Reglamento, tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que, por razones de planificación urbana se divida el Municipio, y determinará el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus Reglamentos.

Artículo 32. RESTRICCIONES. La Dirección establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en zonas determinadas, en fraccionamientos, en lugares o en predios específicos, el Ayuntamiento las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles.

Se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo establecido por la Ley Forestal y su Reglamento, así como con las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

El propio Ayuntamiento hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en la Ley y en sus reglamentos.

Artículo 33. CONSTRUCCIONES Y OBRAS DENTRO DE ZONAS DE MONUMENTOS O DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL. En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquéllas que hayan sido determinadas de preservación del Patrimonio Cultural por el Plan Estatal, no podrán ejecutarse demoliciones, nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar, en su caso previa a la autorización de la Dirección, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Artículo 34. ZONA DE INFLUENCIA DE CAMPOS DE AVIACION. Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y en ellas regirán las limitaciones de la altura de las construcciones que fijen dicha Dirección y el Plan Estatal.

Artículo 35. ZONAS DE PROTECCION A SERVICIOS. La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como viaductos, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

Artículo 36. CONSTRUCCIONES FUERA DE ALINEAMIENTO. Si las determinaciones del Plan Estatal modificaran el alineamiento oficial de un predio, su propietario no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

TITULO SEGUNDO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

Capítulo I

Director Responsable de Obra

Artículo 37. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. Director Responsable de Obra, es la persona física o moral, cuya actividad esté total o parcialmente relacionada con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este ordenamiento en los términos del artículo 40 y quien se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las que otorgue su responsiva profesional.

La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Dirección en los términos a que se refiere el artículo 42 de este Cuerpo Normativo.

Artículo 38. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL. Para los efectos de este Reglamento se entiende que un Director Responsable de Obra otorgará su responsiva profesional cuando:

- I.- Suscriba una solicitud de licencia de construcción o de demolición;
- II.- Ejecute una obra o acepte la responsabilidad de la misma;
- III.- Suscriba la solicitud de registro de una obra;
- IV.- Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de un inmueble; y
- V.- Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructural.

Artículo 39. CONSTRUCCIONES QUE NO REQUIEREN RESPONSABILIDAD DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. La expedición de licencias de construcción no requerirá de responsiva de Director Responsable de Obra cuando se trate de:

I.- Arreglo o cambio de techos de azotea o entrepisos cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;

II.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros;

III.- Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el destino del inmueble;

IV.- Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación; y,

V.- Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar mínima, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por dos niveles como máximo, superficie hasta de sesenta metros cuadrados y claros no mayores de cuatro metros. En las zonas semiurbanizadas, establecidas de acuerdo al reglamento de la materia, el Ayuntamiento establecerá un servicio social para auxiliar en estas obras, a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo y asesoría técnica durante la construcción.

Artículo 40. PROFESIONALES QUE PODRAN OTORGAR SU RESPONSABILIDAD COMO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA. Los Directores Responsables de Obra, con título de las carreras de Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Constructor Militar e Ingeniero Municipal, podrán otorgar responsiva profesional para cualquier obra a que se refiere este Reglamento, los demás ingenieros, cuyo

título corresponda a alguna de las especialidades afines al proyecto y construcción de obras, podrán otorgarla para cualquier obra de su especialidad.

Cuando se trate de persona moral, deberá acreditar que cuenta con los servicios profesionales, de un Director Responsable de Obra en los términos previstos por el párrafo anterior.

Artículo 41. REQUISITOS PARA OBTENER EL REGISTRO COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA.

A.- Cuando se trate de persona física, será necesario:

I.- Acreditar ser de nacionalidad mexicana.

II.- Acreditar poseer cédula profesional correspondiente a alguna profesión relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento.

III.- Cédula de inscripción en el Registro Federal de Causantes.

IV.- Cédula de inscripción en el IMSS.

V.- Acreditar estar al corriente del pago del impuesto sobre honorarios señalado en la Ley de Hacienda del Estado y la Ley de Hacienda Municipal.

B.- Cuando se trate de personas morales será necesario:

I.- Acreditar a satisfacción de la Dirección, estar legalmente constituida, y que su fin social esté parcial o totalmente relacionado con el proyecto de construcción de las obras a que se refiere este Reglamento.

II.- Acreditar a satisfacción de la Dirección, que la persona moral cuenta con los servicios profesionales de Director Responsable de Obra.

III.- Acreditar ser miembro activo de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

IV.- Acreditar copia de la inscripción en el Registro Federal de Causantes.

V.- Acreditar copia de la inscripción en el IMSS.

VI.- Acreditar copia de la inscripción en el INFONAVIT.

VII.- Acreditar estar al corriente del pago de la fracción B del impuesto especial del Estado, señalado en la Ley de Hacienda del Estado y en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 42. DEL REGISTRO DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. La Dirección se encargará de registrar como Director Responsable de Obra a los profesionales y personas morales que lo soliciten en los términos de los artículos anteriores. Esta solicitud deberá presentarse cada año, a fin de obtener el refrendo de la calidad de Director Responsable de Obra.

Artículo 43. OBLIGACIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. El director responsable de una obra será único responsable de la buena ejecución de ésta y deberá:

I.- Dirigir y vigilar la obra por sí o por medio de técnicos auxiliares, de acuerdo con este Reglamento y con el proyecto aprobado de la misma;

II.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

III.- Tener en la obra una bitácora foliada y encuadernada, en la cual se anotarán los siguientes datos:

Nombre, atribuciones y firma de los técnicos auxiliares si los hubiere, fecha de las visitas del Director Responsable de Obra, materiales empleados para fines estructurales, de seguridad, procedimientos generales de construcción y de control de calidad, fecha de iniciación de cada etapa de la obra, incidentes y accidentes, observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de Obra y observaciones de los Inspectores del Ayuntamiento o de la Dirección. Quedan exceptuadas de los requisitos que se exigen en la bitácora, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar que no formen parte de un conjunto habitacional;

IV.- Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción, anotando sus observaciones en la bitácora;

V.- Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y apellidos, número de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma; y

VI.- Refrendar su calidad de Director Responsable de Obra una vez al año.

En el caso particular de ferias y aparatos mecánicos, el Director Responsable de las mismas deberá vigilar diariamente y asentar sus observaciones en la bitácora.

Las personas morales deberán dar aviso a la Dirección del cambio del profesional a que se refiere la fracción II del inciso b) del artículo 41 de este Reglamento.

Artículo 44. TECNICOS AUXILIARES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA. El Director Responsable de Obra podrá designar a personas físicas o morales como Técnicos Auxiliares para las que haya otorgado su responsiva profesional, lo cual deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento y a la Dirección especificando la parte o etapa de la obra en que intervendrán y acompañando la conformidad de los mismos.

El Director Responsable tendrá la obligación de hacer que participen Técnicos Auxiliares altamente calificados en alguna especialidad particular; en el caso de obras o etapas de éstas cuya magnitud o complejidad así lo requiera. El Ayuntamiento o la Dirección, cuando lo considere conveniente, podrá exigir que se demuestre que el Director Responsable cumple con esta obligación.

Los Técnicos Auxiliares responderán solidariamente con el Director Responsable por la parte de la obra en la que hayan intervenido.

Artículo 45. TERMINO DE LAS FUNCIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA. Las funciones del Director Responsable, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

I.- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro de director responsable de obra. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona

designada por el Ayuntamiento o la Dirección, por el director responsable o por el Director sustituto según el caso y por el propietario de la obra.

El cambio de director responsable de obra no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir.

El Ayuntamiento o la Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el director responsable no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo director.

II.- Cuando no ha refrendado su calidad de director responsable de obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional; y

III.- Cuando el Ayuntamiento o la Dirección autorice el uso y la ocupación de la obra.

El término de las funciones del director responsable de obra no lo exime de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra, para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

Artículo 46. TERMINO DE LA RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los directores responsables de obra, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación a que se refiere el artículo 61 de este ordenamiento, o bien a partir de la fecha en que, en su caso, se conceda el registro previsto por el artículo 65 del mismo cuerpo normativo, cuando se trate de obras ejecutadas sin licencia.

Dentro el mismo lapso, el Ayuntamiento o la Dirección podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsabilidad.

Artículo 47. SUSPENSION DEL REGISTRO AL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. La Dirección, podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro, a un director responsable de obra en cualquiera de los siguientes casos:

I.- Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente datos erróneos, documentos falsos o falsificados o información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;

II.- Cuando no hubiere cumplido sus funciones como director responsable de obra en los casos en que haya dado su responsiva profesional;

III.- Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento; y

IV.- Además de los casos señalados en las fracciones anteriores, tratándose de persona moral responsable de obra, cuando deje de contar con los servicios profesionales a que se refiere la fracción II del inciso b) del artículo 41 de este Reglamento.

La suspensión en casos extremos podrá ser definitiva sin perjuicio de que el director responsable de obras subsane las irregularidades en que haya incurrido.

Artículo 48. CANCELACION DEL REGISTRO AL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA QUE SEA PERSONA MORAL. Se podrá ordenar la cancelación del Registro a un

director responsable de obra que sea persona moral, cuando se encuentre legalmente inhabilitado para realizar sus fines.

Capítulo II

Autorización de ubicaciones y licencias

Artículo 49. AUTORIZACION DE UBICACION. Además de la Constancia de Alineamiento, se necesitará cuando así lo requiera el Plan Estatal, a través de los reglamentos de la ley o por los instructivos correspondientes, licencia de uso especial expedida por la Dirección para la construcción, reconstrucción, adaptación, modificación de edificios o instalaciones y cambios de uso de los mismos, cuando se trate de las siguientes edificaciones:

- I.- Escuelas y otras construcciones destinadas a la enseñanza;
- II.- Baños públicos;
- III.- Hospitales, clínicas, laboratorios de análisis clínicos o cualesquiera otros relacionados con servicios médicos;
- IV.- Industrias, bodegas, fábricas y talleres;
- V.- Museos, salas de espectáculos, centros de reunión y cualesquiera otros para usos semejantes;
- VI.- Templos y construcciones destinadas a cultos religiosos;
- VII.- Estacionamientos, y servicios de lavado o engrasado de vehículos;
- VIII.- Lonjas mercantiles, tiendas de autoservicio, obradores y otros para usos semejantes;
- IX.- Hoteles, moteles, campos de turismo y posadas;
- X.- Almacenes de manejo y expendio de combustibles;
- XI.- Instituciones bancarias y centrales para servicios públicos;
- XII.- Talleres mecánicos;
- XIII.- Conjuntos habitacionales;
- XIV.- Edificios con más de 12 niveles sobre el nivel de calle;
- XV.- Terminales de vehículos para servicio público tales como estaciones de pasajeros, de carga y de autobuses;
- XVI.- Funerarias y panteones;
- XVII.- Locales comerciales o conjuntos de ellos; y
- XVIII.- Instalaciones deportivas o recreativas.

Además de los edificios e instalaciones mencionados, también requerirán de la licencia de uso especial previa a la expedición de la licencia de construcción, o de cambio de uso, los demás edificios o instalaciones que, por su naturaleza, generen intensa concentración de usuarios, de tránsito de vehículos o de estacionamiento, mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas especiales de carácter urbano de acuerdo a lo establecido por el Plan Estatal.

En cada licencia de uso especial que se expida se señalarán las condiciones que fije el Plan Estatal en materia de vitalidad, estacionamiento, áreas verdes,

áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras. Estas condiciones se transcribirán en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 50. LICENCIAS DE CONSTRUCCION. Licencia de construcción es el documento expedido por los Ayuntamientos mediante el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar el régimen de propiedad a condominio, reparar o modelar una edificación o instalación en sus predios.

Las solicitudes de licencia de construcción deberán recibir resoluciones de expedición o rechazo por parte de los Ayuntamientos en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud. La revisión de los expedientes y planos respectivos, se hará de acuerdo a los instructivos que formule para el efecto la Dirección y que ésta expida de acuerdo con lo establecido en la fracción XIII del artículo 2º de este Reglamento, los cuales serán publicados en la "Gaceta Oficial" del Estado y en ediciones especiales que se pondrán a la disposición del público. Dichos instructivos serán únicos y de observancia obligatoria para el público y para las autoridades competentes y serán actualizados cuando así resulte necesario.

Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación de una licencia, no resuelva su otorgamiento dentro del plazo fijo en el párrafo anterior, al vencimiento del mismo, dicha autoridad deberá comunicar al interesado las causas específicas por las que no haya sido posible dictar la resolución, y cuando éstas fuesen imputables al solicitante, le señalará un plazo que no excederá de dos meses para que los corrija. Vencido dicho plazo, se tendrá por no presentada la solicitud. Una petición de esta naturaleza no podrá ser rechazada en una segunda revisión por causa que no se haya señalado en rechazo anterior, siempre y cuando el proyecto no se hubiera modificado en la parte conducente.

Artículo 51. NECESIDAD DE LICENCIA.- Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas, en la vía pública o en predios propiedad pública o privada, será necesario obtener licencia del Ayuntamiento salvo en los casos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles, cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un director responsable de obra, y cumpla, con los demás requisitos señalados en las disposiciones relativas de este Reglamento.

La responsiva de un director responsable de obra no se exigirá en los casos a que se refiere el artículo 39 de este ordenamiento.

De acuerdo con lo establecido en la fracción XIII del artículo 2º de este Reglamento, la Dirección podrá publicar los instructivos para la expedición de las licencias a que se refiere este precepto.

Artículo 52. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA INTEGRAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. A la solicitud de licencia de obra nueva se deberán acompañar los siguientes documentos:

- I.- Constancia de número oficial;
- II.- Constancia de Alineamiento y Uso del Suelo, vigente;
- III.- Certificación de la autoridad competente de que se cuenta con la toma de agua correspondiente;
- IV.- Cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los que deberán incluir como mínimo las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de la construcción dentro del predio, y en los que se indicará el uso para el cual se destinarán las distintas partes de la obra. Estos planos deberán estar firmados por el propietario y el director responsable de obra;
- V.- Cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados, memoria del criterio y sistema adoptado para el cálculo, proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el director responsable de obra.
- VI.- Cuando se trate de obras o de instalaciones en monumentos o en zonas de monumentos, las autorizaciones a que se refiere el artículo 33 de este Ordenamiento;
- VII.- Autorización de ubicación de la edificación en los casos previstos de este Reglamento.

Además, la Dirección podrá exigir, cuando lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.

Artículo 53. OBRAS QUE NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCION. No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I.- Resanes y aplanados interiores;
- II.- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III.- Pintura y revestimientos interiores o exteriores;
- IV.- Reparación de albañales;
- V.- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VI.- Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VII.- Demoliciones hasta de un cuarto aislado de dieciséis metros cuadrados, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal Sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- VIII.- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes;

IX.- Construcción, previo aviso por escrito al Ayuntamiento, de la primera pieza de carácter provisional hasta de cuatro por cuatro metros y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio;

X.- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Artículo 54. LICENCIAS DE ACUERDO A LA SUPERFICIE DE PREDIOS. El Ayuntamiento no otorgará licencias de construcción respecto a lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la división de predios efectuada sin autorización de la Dirección. Las dimensiones mínimas de un predio para que pueda otorgar licencia de construcción será de 80 metros cuadrados de superficie y cinco metros lineales de frente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá expedir licencia de construcción para las fracciones remanentes de predios que resulten afectados por obras de interés público, cuya superficie sea menor a la señalada con anterioridad.

Asimismo en tratándose de programas especiales de regeneración o similares, del sector público o privado, y que tenga interés social, previa autorización específica concedida por la Dirección, el Ayuntamiento podrá otorgar la licencia de construcción respectiva.

Artículo 55. CONSTRUCCIONES OFICIALES. Las construcciones relativas a Programas Federales, Estatales y Municipales, deberán ajustarse a las normas que en materia de licencia se refieren en este Título.

Artículo 56. OBRAS E INSTALACIONES QUE REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIONES ESPECIFICA. Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requiere de licencia de construcción específica:

I.- Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada;

II.- Los tapias que invaden la acera de una anchura superior a cincuenta centímetros;

III.- Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un ingeniero mecánico, registrado como Director Responsable de Obra;

IV.- La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad.

Con la solicitud de licencia se acompañarán la responsiva profesional de un ingeniero mecánico o mecánico electricista registrado como Director Responsable de Obra, con los datos referentes a la ubicación del edificio y al tipo de servicios que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato, y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

V.- Las modificaciones al proyecto original de cualquier obra. Se deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo, por cuadruplicado. No se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizada por el Plan Estatal, o bien el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicio para el nuevo uso.

Las solicitudes para este tipo de licencias se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

En los casos que previene el artículo 49 de este Reglamento, deberá presentarse la autorización de ubicación, así como las autorizaciones necesarias de otros organismos del sector público; en los términos de las leyes respectivas.

Artículo 57. VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA. El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expide el Ayuntamiento estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

El propio ayuntamiento tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

Para la construcción de obras con superficie hasta de 300 metros cuadrados la vigencia máxima será de 12 meses; hasta de 1,000 metros cuadrados, de 24 meses, y de más de 1,000 metros cuadrados de 36 meses.

En las obras e instalaciones a que se refieren las fracciones II a V del artículo 56 de este Reglamento, se fijará el plazo de vigencia de la licencia respectiva, según la magnitud y características particulares de cada caso.

Si terminando el plazo autorizado para la construcción de una obra, ésta no hubiese concluido para continuarla, deberá obtenerse prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada será necesario obtener nueva licencia para continuar la construcción.

Artículo 58. PAGO DE DERECHOS. Toda licencia causará los derechos que fijen las tarifas vigentes en la Ley de Hacienda Municipal.

Las licencias de construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado, cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Si en un plazo de treinta días a partir de su aprobación la licencia no se expidiere por falta de pago de los derechos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente.

Artículo 59. PAGO DE APORTACIONES Y DERECHOS CAUSADOS POR CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los conjuntos habitacionales clasificados como tales por los reglamentos de la Ley o por los instructivos correspondientes, cubrirán las aportaciones que señala la Ley de Hacienda Municipal, observando las políticas que en materia de vivienda dicte el ejecutivo del Estado.

Capítulo III

Ocupación de las Obras

Artículo 60. MANIFESTACION DE TERMINACION DE OBRA. Los propietarios están obligados a manifestar por escrito a los Ayuntamientos, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días, contando a partir de la conclusión de las mismas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Catastro del Estado de Veracruz, utilizando para este objeto las formas de "manifestación de terminación de Obra" y anotando en su caso el número y la fecha de la licencia respectiva.

Artículo 61. VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACION. El Visto Bueno de Seguridad y Operación se concederá una vez liquidados los derechos que para el mismo fija la Ley de Hacienda del Estado y Municipio previamente al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, y deberá renovarse anualmente, excepto cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará, además cada vez que cambien de ubicación.

Artículo 62. EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE REQUIEREN VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACION. Requieren el Visto Bueno de Seguridad y Operación las edificaciones que a continuación se mencionan:

I.- Escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;

II.- Centro de reunión, tales como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otro con usos semejantes;

III.- Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón;

IV.- Ferias con aparatos mecánicos; y,

V.- Transportadores electromecánicos. En este caso el visto Bueno a que se refiere este artículo sólo se concederá después de efectuadas la inspección y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar la persona física o moral que haya instalado los aparatos.

Artículo 63. AUTORIZACION DE USO Y OCUPACION. Recibida la manifestación de terminación de obra, el Ayuntamiento ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia.

El Ayuntamiento permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad; se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento.

Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este artículo, el Ayuntamiento autorizará su uso y ocupación.

Artículo 64. MODIFICACIONES PROCEDENTES PARA AUTORIZAR EL USO Y OCUPACION DE LAS OBRAS. Si el resultado de la inspección a que se refiere el artículo anterior y del cotejo de documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia y a los planos autorizados, el Ayuntamiento ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción del propio Ayuntamiento no autorizará el uso y ocupación de la obra.

Artículo 65. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA. El Ayuntamiento o la Dirección estarán facultados para ordenar la demolición parcial o total de una obra o la parte de ella que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Plan Estatal, el Ayuntamiento podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

I.- Presentar solicitud de regularización y registro de la obra;

II.- Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: Constancia de Alineamiento, Número Oficial, certificado de instalación de toma de agua y de la conexión de albañal, planos arquitectónicos y estructurales por cuadruplicado de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para la concesión de Licencia de Construcción, con la responsiva de un Director Responsable de Obra, de que cumple con este Reglamento; y,

III.- Recibida la documentación, el Ayuntamiento procederá a su revisión y en su caso practicará una inspección a la obra de que se trate, y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, el Ayuntamiento autorizará su registro previo

pago de las sanciones y los derechos que establecen la Ley de Hacienda Municipal y este Reglamento.

Artículo 66. AUTORIZACION DE OPERACION. Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres, laboratorios o similares se requerirá la autorización de operación previa inspección que practique el Ayuntamiento o la Dirección.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esa clase de establecimientos o instalaciones exigen este Reglamento y las demás disposiciones relativas.

La autorización tendrá una vigencia de dos años y será revalidada por períodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, maquinaria e instalaciones existentes en él.

TITULO TERCERO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Capítulo I

Generalidades

Artículo 67. REQUISITOS GENERALES DE PROYECTO:

I.- Los proyectos para las edificaciones a que se refiere este Reglamento deberán cumplir con las disposiciones aplicables de este título.

II.- En las zonas con características típicas, culturales, históricas o tradicionales, las edificaciones cuidarán la armonía que determine el sitio donde se vaya a inscribir la nueva construcción, teniendo especial cuidado con las relaciones entre escala, ritmo, volúmenes, relación entre vanos y macizos, texturas y materiales.

Las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación de dichas zonas, serán resueltas de conformidad con el dictamen que emita la Dirección. Contra esa resolución procederá el recurso de reconsideración, ante la propia Dirección, que se sustanciará en los términos del artículo 374 de este Reglamento.

III.- Los edificios que se proyectan para 2 o más de los usos que regula este Ordenamiento, deberán sujetarse, para cada uno de ellos, a lo que al respecto señalan los capítulos correspondientes.

Artículo 68. APROBACION DE PROYECTOS. El Ayuntamiento o la Dirección revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención

de licencias y aprobará aquellos que cumplan con las disposiciones legales vigentes.

En el proyecto arquitectónico de los edificios comerciales se incluirán las áreas necesarias para letreros, rótulos o cualquier otra clase de anuncio, así como para los anuncios que deban integrarse al propio inmueble, con sujeción a las disposiciones del Reglamento correspondiente.

Artículo 69. CLASIFICACION.- Para los efectos de este Reglamento se establece la siguiente clasificación de los edificios, atendiendo a su funcionamiento y estructura.

I.- URBANA SOCIAL:

a) Asistenciales:

Guarderías.
Orfanatorios.
Asilos.
Reformatorios.
Cárceles o reclusorios y lavadero público.

b) Sanitarios:

Sanatorios.
Hospitales.
Clínicas.
Laboratorios y
Centros de Salud.

c) Deportivos:

Estadios (Arenas, hipódromos, lienzos charros)
Gimnasios.
Canchas.
Albercas.
Baños y Vestidores, y
Plazas de Toros.

d) Recreativos:

Cines.
Teatros.
Auditorios.
Museos.
Parques y jardines.
Plazas cívicas.
Clubes y salones.
Restaurantes.

Hoteles y
Feria con aparatos mecánicos.

e) Educación:
Jardín de niños.
Escuelas primarias.
Escuelas de Educación Media.
Escuelas de Enseñanza Superior.
Escuela de Educación Técnica y
Centros culturales.

f) Habitacionales:
Casas habitación.
 Conjunto habitacionales
Edificios de Apartamentos y
Edificios Multifamiliares.

II.- ESTRUCTURA ECONOMICA.

Edificio de Oficinas.
Terminales FF.CC.
Terminales de Autobuses.
Terminales de carga.
Aeropuertos. Fábricas.
Talleres.
Bodegas.
Rastros.
Mercados.
Centros Comerciales.
Central de Abastos.
Frigoríficos y
Baños públicos.

III.- ESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS.

Edificios de Gobierno.
Delegación de Policía.
Edificios de bomberos.
Edificios de teléfonos.
Edificios de Correos.
Edificios de Telégrafos.
Estaciones de T.V.
Estacionamientos.
Gasolineras.
Edificios Militares, etc.

Los edificios no incluidos en esta clasificación se consideraran en el grupo correspondiente, atendiendo a sus características.

Artículo 70. VOLADIZOS Y SALIENTES. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros, podrán sobresalir del alineamiento hasta veinte centímetros como máximo.

Los balcones abiertos situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a líneas de transmisión que señala el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas.

Cuando la acera tenga un anchura menor de un metro cincuenta centímetros, el Ayuntamiento fijará las dimensiones de los balcones y los niveles en que se puedan permitir. Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en un metro; no deberán usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública.

Artículo 71. VESTIBULOS. En las salas de espectáculos y en los centros de reunión, el área de los vestíbulos será por lo menos de 0.25 metros cuadrados por concurrente, debiendo quedar adyacente a la vía pública, por lo menos, la cuarta parte de dicha área. En templos y salas de espectáculos con asistencia variable, para los efectos de este artículo se calculará que corresponde un metro cuadrado de sala de reunión por concurrente.

Artículo 72. ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES. Ningún punto de un edificio podrá estar, a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto en la calle. Para los predios que tengan frente a plazas y jardines, el alineamiento opuesto para los fines de este artículo se localizará a cinco metros hacia adentro de la guarnición de la acera opuesta.

La altura del edificio deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la acera, en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

El Ayuntamiento o la Dirección podrá fijar otras limitaciones a la altura de los edificios en determinadas zonas, de acuerdo con los artículos 32, 33 y 34 de este Reglamento.

Artículo 73. ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIONES EN ESQUINAS DE CALLES ANCHURAS DIFERENTES. Cuando una edificación se encuentra ubicada en la esquina de dos calles con frente a la calle angosta, podrá ser igual a la correspondiente a la calle más ancha, hasta una distancia equivalente a dos veces el ancho de la calle angosta, medida a partir de la esquina; el resto de la

edificación sobre la calle angosta, tendrá como límite de altura el señalado en el artículo anterior.

Capítulo II

Espacios sin construir

Artículo 74. SUPERFICIE DESCUBIERTA.- Los edificios deberán tener los espacios descubiertos necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación en los términos que se establecen en este capítulo, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

Artículo 75. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION.

I.- Los patios para dar iluminación y ventilación naturales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, en relación con la altura de los paramentos verticales que los limiten.

a).- Para piezas habitables, comercios y oficinas:

Con altura hasta

Dimensión mínima

4.00 m

2.50 m

8.00 m

3.25 m

12.00 m.

4.00 m

b).- Para otras piezas no habitables:

Con altura hasta

Dimensión mínima

4.00 m

2.00 m

8.00 m

2.25 m

12.00 m

2.50 m

En el caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio deberá ser equivalente a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable se tomará el promedio.

II.- Se permitirán las siguientes tolerancias en las dimensiones mínimas de los patios indicados en la fracción I de este artículo en los casos que a continuación se indican.

a).- Se autorizará la reducción hasta de un 15% en la dimensión mínima del patio en el sentido de la orientación Este-Oeste, y hasta una desviación de 45° sobre esta línea, siempre y cuando en el sentido transversal se incremente, cuando menos, en un 20% la dimensión mínima correspondiente.

b).- En cualquier otra orientación se autorizará la reducción hasta en un 15% en una de las dimensiones mínimas del patio, siempre y cuando la dimensión opuesta tenga por lo menos vez y media la mínima correspondiente.

c).- En el sentido perpendicular a los paños en que existan muros ciegos o ventanas de piezas no habitables se autorizará la reducción hasta de un 15% en la dimensión mínima del patio, siempre y cuando en el otro sentido se incremente cuando menos en un 20% la dimensión mínima correspondiente.

d).- En los patios exteriores cuyo lado menor esté abierto a la vía pública, se aplicarán las normas consignadas en el inciso b) de la fracción I de este precepto.

e).- Cuando se utilice el recurso de ventilación cruzada, se permitirá que uno de los dos cubos de luz necesarios a tal fin, tenga una dimensión hasta 50% menor a las dimensiones señaladas anteriormente.

Artículo 76. ILUMINACION Y VENTILACION. Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas que satisfagan los requisitos del artículo 75 de este Ordenamiento. La superficie total de ventanas para iluminación, libre de obstrucción será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación.

La superficie libre para la ventilación será, cuando menos, de una tercera parte de la superficie mínima de iluminación. Cualquier otro local deberá preferentemente contar con iluminación y ventilación naturales de acuerdo con estos mismos requisitos, pero se permitirá la iluminación a través de medios artificiales y la ventilación por los medios electromecánicos que se especifican respectivamente en los artículos 122 y 124 de este Reglamento. De conformidad con lo establecido en los artículos 884 y 885 del Código Civil, no se pueden tener ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas.

Artículo 77. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES BAJO MARQUESINAS O TECHUMBRES. Los locales sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo marquesinas o techumbres, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente cuando se encuentren remetidos del paramento más cercano del patio de iluminación o del de la fachada, en no más de 2.00 m contados a partir de la proyección vertical del extremo de la marquesina o de la techumbre, siempre y cuando se cumpla con lo señalado en el artículo 75 de este Reglamento. Cuando los locales se encuentran remetidos a una distancia mayor, deberán ventilarse además por medios mecánicos.

Capítulo III

Circulaciones en las construcciones

Artículo 78. CIRCULACIONES.- La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas. Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las construcciones, se expresan en los artículos de este capítulo; además, cada tipo especial de construcción deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en el capítulo correspondiente.

Artículo 79. CIRCULACIONES HORIZONTALES. Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

I.- Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;

II.- El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de un metro veinte centímetros, excepto en interiores de viviendas unifamiliares y de oficinas, en donde pondrán ser de noventa centímetros;

III.- Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes o tropezones que disminuyan su anchura, a una altura inferior a 2.50 m;

IV.- La altura mínima de los barandales, cuando se requieran, será de noventa centímetros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales calados deberán ser solamente verticales, con excepción del pasamanos; y,

V.- Cuando los pasillos tengan escalones, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el artículo 80 de este Reglamento;

VI.- En las circulaciones horizontales que comuniquen la vía pública con un grupo o conjunto de viviendas el ancho mínimo del pasillo será de 2.50 metros cuando el predio no exceda a 25.00 metros de fondo, o el 10% de la longitud en aquellos lotes que tengan mayor profundidad.

Artículo 80. ESCALERAS.- Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores;

II.- Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de veinticinco metros de alguna de ellas;

III.- Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura mínima de 0.90 metros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 0.60 m. En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 metros.

En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio;

IV.- El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera;

V.- Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de cien metros cuadrados;

VI.- La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de veinticinco centímetros y sus peraltes un máximo de dieciocho centímetros.

La dimensión de la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas. Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente expresión: $61 \text{ cm} > (2p + h) < 65 \text{ cm}$.

En donde: p = Peralte del escalón en cm.

h = Ancho de la huella en cm.

VII.- Las escaleras contarán con un máximo de trece peraltes entre descansos, excepto las compensadas o de caracol;

VIII.- En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales; la misma condición deberán cumplir con los peraltes; IX.- El acabado de las huellas será antiderrapante; y

X.- La altura mínima de los barandales, cuando sean necesarios, será de noventa centímetros, medidos a partir de la nariz del escalón y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales que sean calados deberán ser solamente de elementos verticales, con excepción del pasamanos.

Artículo 81. RAMPAS.- Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las circulaciones a que den servicio;

II.- La pendiente máxima será del 10%;

III.- Los pavimentos serán antiderrapantes; y

IV.- La altura mínima de los barandales, cuando se requieran, será de noventa centímetros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales calados deberán ser solamente elementos verticales, con excepción del pasamanos.

Capítulo IV

Accesos y salidas

Artículo 82. GENERALIDADES.- Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia a un local lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de este capítulo.

Artículo 83. DIMENSIONES.- La anchura de los accesos, salidas, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de sesenta centímetros y el ancho mínimo será de 1.20 m. Para la determinación de la anchura necesaria, se considerará que cada persona pueda pasar por un espacio de 0.60 m. en un segundo.

Se exceptúan de las disposiciones anteriores las puertas de acceso a casas-habitación unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicados en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener una anchura libre mínima de 0.90 m. Asimismo, en estos edificios, las puertas interiores de comunicación o de áreas de servicio podrán tener una anchura libre mínima de 0.60 m.

Artículo 84. ACCESOS Y SALIDAS EN SALAS DE ESPECTACULOS Y CENTROS DE REUNION.- Los accesos que en condiciones normales sirvan también de salida, o a las salidas aparte de las consideradas como emergencia a que se refiere el artículo 85 de este Reglamento, deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando las dimensiones indicadas en el artículo 83 de este propio Ordenamiento.

En caso de instalarse barreras en los accesos para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su aposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Artículo 85. SALIDAS DE EMERGENCIA.- Cuando la capacidad de los hoteles, casas de huéspedes, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y espectáculos deportivos sea superior a cuarenta concurrentes o cuando el área de ventas de locales y centros comerciales sea superior a un mil metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a).- Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b).- Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de tres minutos.
- c).- Tendrán salida directa a la vía pública o la harán por medio de pasillos con anchura mínima igual a la de la suma de las circulaciones que desemboquen en ellos; y
- d).- Estarán libres de toda oscuridad y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y otros similares.

Artículo 86. SEÑALAMIENTO. Las salidas de hoteles, casas de huéspedes, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos deportivos, locales y centros comerciales que requieran salidas de emergencia de acuerdo con lo que establece el artículo 85 de este Reglamento, deberán señalarse mediante letreros con los textos "salida de emergencia", según el caso, y flechas o símbolos luminosos, que indiquen la ubicación y dirección de las salidas. Los textos y figuras deberán ser claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Artículo 87. PUERTAS. Las puertas de las salidas de emergencia de hoteles, casas de huéspedes, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a).- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos, escaleras o banquetas;

b).- El claro que dejen libre las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que la anchura mínima que fija el artículo 83 de este Reglamento; c).- Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;

d).- Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el peralte inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m; y

e).- No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las puertas.

Capítulo V

Previsiones contra incendios

Artículo 88. GENERALIDADES. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios y observar las medidas de seguridad que más adelante se señalan. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual, deberán ser revisados y probados periódicamente. El propietario llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y los exhibirá al Cuerpo de Bomberos de la ciudad a la solicitud del mismo, o la Dirección donde éste no exista. El Cuerpo de Bomberos o la Dirección, tendrán la facultad de exigir en cualquier edificación las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesarios además de los señalados en este capítulo. Los centros de reunión, escuelas, hospitales, industrias, instalaciones deportivas o recreativas, locales comerciales con superficie mayor de 1,000 m², centros comerciales, laboratorios donde se manejen productos químicos, así como en edificios con altura mayor de diez niveles sobre el nivel de la banqueta deberán revalidar anualmente el Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos. Para los efectos de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias, se considerará como

material a prueba de fuego, el que resista, por un mínimo de una hora, el fuego directo sin producir flama o gases tóxicos o explosivos.

Artículo 89. PREVISIONES CONTRA INCENDIO, DE ACUERDO CON LA ALTURA Y SUPERFICIE DE LAS EDIFICACIONES.

I.- Los edificios con altura hasta de 15.00 m, con excepción de los edificios unifamiliares, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio del tipo adecuado, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30.00 m. II.- Los edificios o conjuntos de edificios en un predio con altura mayor de 15.00 m. así como los comprendidos en la fracción anterior, cuya superficie construida en un solo cuerpo sea mayor de 4,000 m², deberán contar además con las siguientes instalaciones y equipo:

a).- Pozos de incendio, en la cantidad, dimensiones y ubicación que fije el Cuerpo de Bomberos;

b).- Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros;

c).- Dos bombas automáticas, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, exclusivamente para surtir con la presión necesaria al sistema de mangueras contra incendio;

d).- Una red hidráulica, para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotada de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm, cople movable y tapón macho. Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y en su caso una a cada 90 metros lineales de fachada, y se ubicará al paño del alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la banqueta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna;

e).- En cada piso, gabinetes con salidas contra incendio dotadas con conexiones para manguera las que deberán ser en número tal que cada manguera cubra el área de 30 m de radio y su separación no sea mayor de 60 m.

Uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras;

f).- Las mangueras deberán ser de 38 mm de diámetro de material sintético, conectadas adecuadamente a la toma y colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina; y

g).- Deberán instalarse los reductores de presión necesarios para evitar que en cualquier toma de salida para mangueras de 38 mm se exceda la presión de 4.2 kg/cm².

III.- Los edificios con altura mayor de 60 m, deberán contar en la azotea con un área adecuada, cuyas dimensiones mínimas sean de 10 x 10 m, que deberá

permanecer libre permanentemente, para que en caso de emergencia pueda aterrizar en ella un helicóptero.

Artículo 90. EXTINGUIDORES. Los extinguidores deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión, carga y la de su vencimiento. Después de haberse usado un extinguidor deberá ser recargado de inmediato y colocado de nuevo en su lugar. El acceso a los extinguidores deberá mantenerse libre de obstrucciones.

Artículo 91. MANGUERAS CONTRA INCENDIO. Las mangueras contra incendio deberán estar debidamente plegadas y conectadas permanentemente a las tomas. Su presión deberá probarse cuando menos cada 120 días, salvo indicación contraria del Cuerpo de Bomberos. Después del uso o de la prueba deberán escurrirse, y ya secas acomodarse nuevamente en su gabinete.

Se deberán tener en la bodega de la edificación el número suficiente de mangueras de repuesto, según lo señale el mismo Cuerpo.

Artículo 92. SISTEMA HIDRAULICO. Deberá vigilarse que en todos los sistemas de tuberías contra incendio la presión requerida se mantenga en forma ininterrumpida.

Artículo 93. PRUEBA DEL EQUIPO DE BOMBEO. Los equipos de bombeo deberán probarse por lo menos semanalmente, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de 3 minutos utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar el agua.

Artículo 94. PRESION DEL AGUA Y PRUEBA DE MANGUERAS. La presión del agua en la red contra incendio, deberá mantenerse entre 2.5 y 4.2 kg/cm², probándose en primer término simultáneamente las dos tomas de mangueras más altas, y a continuación, las dos más alejadas del abastecimiento, manteniendo todo el tiempo las válvulas completamente abiertas por lo menos durante tres minutos.

Estas pruebas deberán hacerse por lo menos cada 120 días y se harán con manómetro y dispositivos que impidan el desperdicio del agua.

Artículo 95. PREVENCIONES PARA INSTALACIONES INDUSTRIALES. En los locales donde se manejen productos químicos inflamables, en los destinados a talleres eléctricos y en los ubicados en la proximidad de líneas de alta tensión, quedará prohibido el uso de agua para combatir incendios, por su peligrosidad en estos casos.

Artículo 96. SISTEMAS DE ALARMA. Las construcciones con altura superior a diez niveles sobre el nivel de banqueta dedicadas a comercios, oficinas, hoteles, hospitales o laboratorios, deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en este capítulo, con sistemas de alarma visuales y sonoros

independientes entre sí. Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y en su número, al igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por el Cuerpo de Bomberos.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio, deberá ser probado, por lo menos cada 60 días.

Artículo 97. PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS. Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificarán mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 98. PROTECCION A ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE ACERO. Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco niveles deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Artículo 99. PROTECCION A ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MADERA. Los elementos estructurales de madera se protegerán por medio de retardantes al fuego o de recubrimientos de asbesto o de materiales aislantes similares de no menos de 6 mm. de espesor. Además, cuando estos elementos se localicen cerca de instalaciones sujetas a altas temperaturas, tales como tiros de chimenea, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80° C., deberán distar de los mismos un mínimo de 60 centímetros.

En el espacio comprendido entre los elementos estructurales y dichas instalaciones, deberá permitirse la circulación del aire para evitar temperaturas superiores a 80° C.

Artículo 100. MUROS EXTERIORES. Los muros exteriores de una edificación se construirán con materiales a prueba de fuego, de manera que se impida la posible propagación de un incendio de un piso al siguiente o a las construcciones vecinas.

Las fachadas de cortina, sea cual fuere el material de que estén hechas, deberán construirse en forma tal que cada piso quede aislado totalmente por medio de elementos a prueba de fuego.

Artículo 101. MUROS INTERIORES. Los muros que separen las áreas correspondientes a distintos departamentos locales, o que separen las áreas de habitación o de trabajo de las circulaciones generales, se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los muros cubrirán todo el espacio vertical comprendido entre los elementos estructurales de los pisos contiguos, sin interrumpirse en los plafones, en caso de existir éstos.

Artículo 102. CORREDORES Y PASILLOS. Los corredores y pasillos que den salida a viviendas, oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

Artículo 103. RAMPAS Y ESCALERAS. Las escaleras y las rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles.

En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 104 de este Reglamento.

Artículo 104. PUERTAS. En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso, su ancho libre será inferior a 0.90 m ni su altura menor de 2.05 m. Estas puertas abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida al abrirse no deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

Artículo 105. CUBOS DE ESCALERAS. Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas permanentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10% de la planta del cubo de la escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de azotea 1.5 m como mínimo. Este ducto se calculará conforme a la siguiente función:

$$A = hs \quad 200$$

En donde: A: área en planta del ducto en metros cuadrados.

h: altura del edificio en metros.

s: área en planta del cubo de la escalera, en m².

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas con pendiente ascendiente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

Artículo 106. ELEVADORES Y MONTACARGAS. Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles.

Artículo 107. DUCTOS DE INSTALACIONES. Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusiles y construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60° C.

Artículo 108. TIROS O TOLVAS. Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior.

Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego. Los depósitos de basura, papel, trapos o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc., estarán protegidos por medio de aspersores de agua contra incendio de acción automática, en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles, para cuyo caso el Cuerpo de Bomberos determinará lo conducente.

Artículo 109. PROTECCION A RECUBRIMIENTOS INTERIORES Y DECORADOS. Se requerirá el visto bueno del Cuerpo de Bomberos para emplear recubrimientos y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones con altura mayor de cinco niveles, así como en los centros de reunión.

En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materiales inflamables o explosivos.

Artículo 110. CANCELES. En la subdivisión interior de áreas que pertenezcan a un mismo departamento o local, se podrán emplear cancelles con una resistencia al fuego inferior a la señalada para muros interiores o divisorios, siempre que no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

Artículo 111. PLAFONES. Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales a prueba de fuego. En el caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

Artículo 112. CHIMENEAS. Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas.

Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción o que se coloquen en ella como elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por medio de asbesto o elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

Artículo 113. CAMPANAS. Las campanas de estufas o fogones, excepto en viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática, o manual.

Artículo 114. PAVIMENTOS. En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego.

Artículo 115. PREVENCIÓN EN ESTACIONAMIENTOS. Los edificios e inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos deberán contar, además de las protecciones señaladas en este capítulo, con areneros de 200 litros de capacidad colocados cada 10 m, en lugares accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación. Cada arenero deberá estar equipado con una pala.

No se permitirá el uso de materiales combustibles o inflamables en ninguna construcción o instalación de los estacionamientos.

Artículo 116. CASOS NO PREVISTOS. Los casos no previstos en este capítulo, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte el Cuerpo de Bomberos y la Dirección.

Capítulo VI

Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

Artículo 117. DE LAS INSTALACIONES. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias de las construcciones y predios en uso, deberán cumplir con las disposiciones de este capítulo y con los ordenamientos que se señalan para cada caso específico.

Deberán cumplir también, con las demás disposiciones legales sobre la materia.

Artículo 118. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. Las edificaciones deberán estar provistas de instalaciones de agua potable para abastecer los muebles sanitarios y satisfacer la demanda mínima necesaria. Cuando se instalen tinacos, éstos deberán ser de tal forma que se evite la sedimentación en ellos.

La capacidad de los depósitos se estimará de la siguiente manera:

I.- En el caso de edificios destinados a habitación, ciento cincuenta litros por cada habitante día;

II.- En los centros de reunión y salas de espectáculos seis litros por asistente o espectador día;

III.- En los edificios para espectáculos deportivos, dos litros por espectador día. Para casos secundarios, como de jardinerías, limpieza de autos y otras, la reserva de agua para uso extraordinario doméstico, se dotarán a través de aljibes con que contarán las citadas edificaciones, con base en la siguiente tabla:

Para casas de 250 m2. de área construida	10,000 litros;
Para casas de 251 m2 de área construida a 350 m2	15,000 litros;
Para casas de 351 m2 de área construida a 500 m2	20,000 litros;
Para casas de 501 m2 de área construida a 750 m2	30,000 litros;
Para casas de 751 m2 de área construida a 1,000 m2	40,000 litros;
Para casas de 1,001 m2 de área construida en adelante	60,000 litros.

Artículo 119. DESAGÜES Y FOSAS SEPTICAS. Las edificaciones y los predios en uso, deberán estar provistas de instalaciones que garanticen el drenaje eficiente de aguas negras y pluviales, con las siguientes características:

I.- Los techos, balcones, voladizos, terrazas, marquesinas y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite la caída y escurrimiento del agua sobre la acera o a predios vecinos, de conformidad con lo establecido en el artículo 886 del Código Civil.

II.- Las aguas negras y las aguas pluviales deberán ser conducidas por medio de tuberías al drenaje interno y al colector de la vía pública. Igualmente deberá conducirse el agua proveniente de los pisos pavimentados de patios y estacionamientos;

III.- En caso de que el nivel de salida de aguas negras o de lluvia de una construcción o predio, esté más abajo del nivel del colector de la vía pública, deberá proveerse de un cárcamo con equipo de bombeo de capacidad adecuada, y válvulas de no retorno que impidan el regreso de las aguas al drenaje de la construcción, o su paso al predio;

IV.- De no existir servicio público de albañales, las aguas negras deberán conducirse a una fosa séptica de la capacidad adecuada cuya salida esté conectada a un campo de filtración o a un pozo de absorción. Las aguas de lluvia, las aguas jabonosas y las de limpieza se conducirán por tuberías independientes de las de aguas negras al campo de filtración o al pozo de absorción;

V.- Todo albañal tendrá por lo menos quince centímetros de diámetro con las pendientes necesarias para garantizar el escurrimiento sin dejar azolve, y será impermeable; y,

VI.- Los albañales tendrán cajas de registro con dimensiones mínimas de cuarenta por sesenta centímetros localizadas, cuando menos, a diez metros de distancia entre sí.

Artículo 120. SERVICIOS SANITARIOS. Las casas, edificios, centros de reunión, lugares públicos, instalaciones deportivas, estacionamientos y predios para casas rodantes, deberán contar con servicios sanitarios suficientes e higiénicos.

Los servicios sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes, convenientemente drenados. Los muros en la zona deberán tener

recubrimientos de material impermeable con altura mínima de un metro ochenta centímetros.

En los lugares en los que asista el público se contará con servicios separados para hombres y mujeres. El acceso a éstos se hará de tal forma que se impida la vista directa de cualquiera de los muebles sanitarios al abrir la puerta.

Capítulo VII

Instalaciones eléctricas, mecánicas y especiales.

Artículo 121. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES. Sólo podrán construirse las instalaciones mecánicas, eléctricas, de ventilación, aire acondicionado, neumáticas, de gas, de seguridad y similares que estén proyectadas de conformidad con las normas establecidas por la Secretaría de Comercio; la Secretaría de Salubridad y Asistencia y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, y acordes con las demás disposiciones legales vigentes. El propietario estará obligado a conservarlas en condiciones de proporcionar permanentemente servicio seguro y eficiente.

Artículo 122. NIVELES DE ILUMINACION. Los edificios e instalaciones especiales deberán estar dotados de los dispositivos necesarios para proporcionar los siguientes niveles mínimos de iluminación en luces: I.- Edificios para habitación:

Circulaciones. 30

II.- Edificios para comercio y oficinas:

Circulaciones. 30

Vestíbulos. 125

Oficinas. 300

Comercios. 300

Sanitarios. 75

Elevadores. 100

III.- Edificios para la educación:

Circulaciones. 100 Salones de clase. 150

Salones de dibujo. 300

Salones de costura (iluminación localizada). 300

Sanitarios. 75

IV.- Instalaciones deportivas:

Circulaciones. 100

Sanitarios. 75

V.- Baños:

Circulaciones .100

Baños y sanitarios .100

VI.- Hospitales:

Circulaciones. 100
Salas de espera. 125
Salas de encamados. 60
Consultorio y Salas de Curación. 300
Sanitarios. 75
Emergencia en Consultorios y
Salas de Curación. 300

VII.- Inmuebles para establecimientos de hospedaje:

Habitaciones. 60
Circulaciones. 100
Sanitarios. 75

VIII.- Industrias:

Circulaciones. 100
Areas de trabajo. 300
Sanitarios. 75
Comedores. 150

IX.- Salas de espectáculos:

Circulaciones.100
Vestíbulos.150
Salas de descanso. 50
Salas durante la función.1
Salas durante los intermedios. 50
Emergencia en la sala. 5
Emergencia en las circulaciones y en los Sanitarios. 30 Sanitarios.75

X.- Centros de reunión:

Circulaciones.100
Cabarets. 30
Restaurantes. 50
Cocinas. 200
Sanitarios. 75
Emergencia en las salas. 5
Emergencia en las circulaciones y en los sanitarios. 30

XI.- Edificios para espectáculos deportivos:

Circulaciones. 100
Emergencia en circulaciones y sanitarios. 30
Sanitarios. 75

XII.- Templos:
Altar y retablos. 100
Nave principal. 100
Sanitarios. 75

XIII.- Estacionamientos:
Entrada. 150
Espacio para circulación. 75
Espacio para estacionamiento. 30
Sanitarios. 75

XIV.- Gasolineras: Acceso. 15
Area bombas de gasolina .100
Area de servicio. 30
Sanitarios. 75

XV.- Ferias y aparatos mecánicos:
Circulaciones .100
Sanitarios .75

Para otros tipos de locales o actividades se deben considerar las disposiciones que marca el Reglamento de Obras Eléctricas así como las que emanen en otros ordenamientos legales vigentes.

Para evitar el deslumbramiento por exceso de iluminación, no existirán zonas iluminadas contra fondos oscuros y en los locales se tendrá una iluminación general cuyo contraste con el campo visual no sea mayor de tres o uno.

Cuando se utilicen lámparas de vapor de mercurio, cuarzo o reflectores de luz incandescente se evitará el deslumbramiento directo o reflejado debido a la colocación de dichas lámparas en techos bajos o salas de dimensiones largas o con paredes brillantes.

El brillo permitido en zonas de trabajo severo y prolongado no excederá de 0.25 lamberts; para lámparas con visión de línea directa, el brillo no será superior a 0.5 lamberts.

Artículo 123. INSTALACIONES ELECTRICAS DE EMERGENCIA. Los edificios destinados a hospitales, salas de espectáculos, centros de reunión, espectáculos deportivos o similares que cuenten con iluminación de emergencia con encendido automático y con capacidad suficiente para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas de concurrentes y de curaciones, y letreros indicadores de salidas de emergencia, conforme a los niveles de iluminación de emergencia señalados en este Reglamento. Estos sistemas deberán probarse por lo menos semanalmente, y el propietario llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá a las autoridades del Ayuntamiento o la Dirección cuando así lo soliciten.

Estas instalaciones cumplirán también con las disposiciones legales reglamentarias y administrativas vigentes sobre la materia.

Artículo 124. VENTILACION ARTIFICIAL.- Las construcciones que no cumplan con las características de ventilación natural señaladas en este Reglamento, deberán contar con ventilación artificial con capacidad suficiente para renovar, por lo menos, diez veces el volumen en aire por hora.

Los dormitorios deberán cumplir siempre con los requisitos mínimos de ventilación natural establecidas por el artículo 76 de este Reglamento.

Artículo 125. ELEVADORES Y DISPOSITIVOS PARA TRANSPORTACION VERTICAL.

I.- Se considerarán equipos y dispositivos para transportación vertical los elevadores para pasajeros, los elevadores para carga, las escaleras eléctricas y otros similares los que deberán cumplir los siguientes requisitos, incluyendo sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación:

a).- Se deberá indicar claramente la carga útil o máxima del elevador por medio de un aviso dentro de la cabina. No se permitirá exceder esta carga, excepto para el caso del ensayo previo a su funcionamiento normal, el cual se efectuará con una carga igual al doble de la carga útil citada;

b).- Los cables y los elementos mecánicos deberán tener la resistencia necesaria para soportar el doble de la carga útil de operación; y

c).- Los propietarios estarán obligados a proporcionar el servicio adecuado de mantenimiento, conservación y funcionamiento, para lo cual deberán efectuarse revisiones periódicas.

II.- Elevadores para pasajeros.

Cuando la altura del nivel del piso superior de un inmueble sea mayor de 13 m o 5 niveles y menor de 24 m o 9 niveles, a partir del nivel inferior, se requerirá instalar cuando menos, un elevador y cuando dicha altura exceda de 24 m o 9 niveles el número mínimo de elevadores será de dos.

No se tomarán en cuenta para estas alturas los niveles de estacionamiento cuando se encuentren en sótanos y los cuartos de servicio ubicados en el nivel superior.

En todos los casos en que se requieren elevadores, el número, la capacidad y velocidad de éstos quedarán consignadas en una memoria de cálculo de tráfico de elevadores que, elaborada por un Ingeniero Mecánico o Mecánico Electricista Director Responsable de Obra, deberá anexarse a la solicitud de licencia de construcción del edificio.

Dicha memoria deberá prepararse de acuerdo con las siguientes bases:

a).- La capacidad de manejo del o de los elevadores en un período de 5 minutos, debe ser igual o mayor al 10% de la población del edificio; y,

b).- El tiempo de espera por parte de los pasajeros de los vestíbulos no debe exceder de 150 segundos.

En edificios para habitación, la población se establecerá considerando 1.5 personas por recámara.

En los edificios para Oficinas, la población se establecerá considerando una densidad de una persona por cada 10 m² de área rentable.

En edificios de hoteles, la población se establecerá considerando una densidad de 1.5 personas por cuarto de huéspedes, tomando en consideración además, la aportación de bares, clubes nocturnos, salas de conferencias y otros locales similares.

En edificios para hospitales, la población se establecerá considerando 2 personas por cama. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerando a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicios de elevadores de pasajeros especiales para hospitales.

III.- Elevadores de carga. Para carga normal, la carga régimen debe basarse en un mínimo de 250 kg. de carga útil por cada metro cuadrado de área neta inferior de la plataforma.

Para transporte de autos (monta-automóviles), la carga de régimen debe basarse en un mínimo de 150 kg. de carga útil por cada metro cuadrado de área neta inferior de la plataforma.

IV.- Escaleras eléctricas. Las escaleras eléctricas pueden tener ángulos de inclinación hasta de 35° y la velocidad de viaje puede ser de 0.30 m/seg hasta 0.60 m/seg.

Los cálculos de las capacidades se harán con la siguiente tabla:

entre	Personas por	Velocidad	Ancho
pasamanos	escalón	0.30 m/seg.	0.60 m/seg.
0.81 m.	1.25	5,000 personas/h	6,700 personas/h.
1.12 m.	1.80	7,200 personas/h	9,700 personas/h.

V.- Dispositivos de seguridad. Los elevadores y dispositivos para transportación vertical contarán con los elementos de seguridad para proporcionar el máximo de protección al transporte de pasajeros y de carga.

Artículo 126. CALDERAS, CALENTADORES Y SIMILARES. Las instalaciones de calderas, calentadores y aparatos similares, así como la de sus accesorios se harán de manera que no causen molestias, contaminen el ambiente, ni pongan en peligro a las personas.

Deberán sujetarse a las disposiciones legales sobre registros, ductos y preparaciones para instalaciones telefónicas, los edificios con más de tres departamentos, los comercios u oficinas, con área superior de 300 m², las industrias o bodegas con más de 500 m², las casas de huéspedes, los hoteles, los hospitales o clínicas, las escuelas con más de tres aulas, las salas de espectáculos, los edificios para espectáculos deportivos, los clubes deportivos o sociales y cualquier otra edificación cuya superficie construida sea mayor de 1,000 m². Estas instalaciones tendrán registro con dimensiones mínimas de 60 x 90 centímetros x 60 de profundidad que se ubicará en la vía pública a 30 centímetros del paramento exterior de la construcción; de éste partirá un tubo de asbesto cemento, o de

material igualmente flexible y resistente, de 10 centímetros de diámetro como mínimo que comunique con la tubería interior de las edificaciones; esta tubería cambiará de tamaño en función al número de servicios requeridos, para lo cual deberán observarse las Especificaciones y Normas de Teléfonos de México, S.A.

Los registros interiores se colocarán en lugares de fácil acceso, a 60 centímetros de altura sobre el nivel del piso y alejados de alimentaciones eléctricas por lo menos 1.50 metros.

Cuando se trate de conjuntos habitacionales o de condominios horizontales, así como lo relacionado con las características de los registros de distribución deberán apegarse al Manual de Especificaciones y Normas de Teléfonos de México, S.A.

Artículo 127. BUZONES Y DIRECTORIO.- Los edificios destinados a oficinas o departamentos deberán contar con directorio y buzón visibles en planta baja para recibir el Correo.

Capítulo VIII

Visibilidad en Espectáculos

Artículo 128. GENERALIDADES. Los locales, destinados a salas de espectáculos o a la celebración de espectáculos deportivos, deberán construirse en tal forma que todos los espectadores cuenten con la visibilidad adecuada, de modo que pueden apreciar la totalidad del área en que se desarrolle el espectáculo.

Artículo 129. CALCULO DE LA ISOPTICA.- La visibilidad se calculará mediante el trazo de isópticas a partir de una constante "K" equivalente a la diferencia de niveles, comprendida entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador que se encuentre en la fila inmediata anterior. Esa constante tendrá un valor mínimo de doce centímetros. Podrá optarse por cualquier método de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida, cumpla con el requisito mencionado en el párrafo anterior y en el artículo que proceda. Para calcular el nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la distancia entre los ojos y el piso es de un metro diez centímetros en los espectadores sentados y de un metro cincuenta centímetros en los espectadores de pie.

Artículo 130. CALCULO DE ISOPTICA EN TEATROS Y DEPORTIVOS.- Para el cálculo de isópticas en teatros, en espectáculos deportivos y en cualquier local en que el espectáculo se desarrolle sobre un plano horizontal, deberá preverse que el nivel de los ojos de los espectadores no podrá ser inferior, en ninguna fila, al del plano en que se desarrollo el espectáculo y el trazo de la isóptica deberá hacerse a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores, o del punto cuya observación sea más desfavorable.

Artículo 131. CALCULO DE ISOPTICAS EN CINES. En los locales destinados a exhibiciones cinematográficas, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma no deberá exceder de 30°. El trazo de isóptica deberá hacerse a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo 132. DATOS QUE DEBERA CONTENER EL PROYECTO. Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes, que deberán incluir:

a).- Las ubicación y nivel de o de los puntos base o más desfavorables para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores, y las distancias entre cada fila sucesiva;

b).- Los niveles de los ojos de los espectadores en cada fila con aproximación de medio centímetro, para facilitar la construcción de los mismos; y,

c).- La magnitud de la constante "k" empleada.

Artículo 133. TRAZO DE LA ISOPTICA MEDIANTE PROCEDIMIENTO MATEMATICO. Para la obtención del trazo de la isóptica por medios matemáticos, deberá aplicarse la siguiente fórmula:

$$h' = d' \frac{(h + k)}{d}$$

En la cual h' es igual a la altura de los ojos de los espectadores en cada fila sucesiva; d' es igual a la distancia de los mismos espectadores al punto base para el trazo; h es igual a la altura de los ojos de los espectadores de la fila anterior a la que se calcula; k es la constante que se indica en el artículo 129 de este Reglamento; y, d es igual a la distancia al punto base para el trazo, de los espectadores ubicados en la fila anterior a la que se calcula. El trazo de los niveles de piso se hará como se indica en su artículo 129 de este Ordenamiento.

Capítulo IX

Edificios para habitación

Artículo 134. PIEZAS HABITABLES Y NO HABITABLES. Para los efectos de este Reglamento, se considerarán piezas habitables los locales que se destinen a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficinas, y no habitables las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavaderos, cuarto de plancha y otros similares.

En los planos deberá indicarse con precisión el destino de cada local, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones.

Artículo 135. DIMENSIONES MINIMAS. Las piezas habitables tendrán cuando menos una superficie útil de 8.12 metros cuadrados y las dimensiones de uno de sus lados será como mínimo 2.00 metros libres, sin embargo, en cada casa, vivienda o departamento deberá existir, por lo menos una recámara con dimensión libre mínima de 2.85 metros por lado.

De conformidad con el mapa que señala la temperatura máxima promedio en el mes más cálido, de las normas técnicas complementarias, la altura libre interior será de:

En las zonas con temperatura máxima menor a 24° C.=2.25 m.

En las zonas con temperatura máxima entre 24° y 28° C = 2.40 m.

En las zonas con temperatura máxima mayor a 28° C. = 2.60 m.

Artículo 136. VIVIENDA MINIMA. Podrá otorgarse licencia de construcción a las viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina y baño.

Artículo 137. ESCALERAS. Las escaleras satisfarán los requisitos del artículo 80 de este Reglamento y su número se calculará de modo que cada una, dé servicio a veinte viviendas, como máximo, en cada piso.

Artículo 138. SERVICIOS SANITARIOS EN VIVIENDA. Cada vivienda de un edificio deberá contar con sus propios servicios sanitarios, que constarán, por lo menos, de tina o regadera, lavabo, excusado, lavadero de ropa y fregadero. En las viviendas destinadas al servicio de huéspedes deberá existir, para cada cinco habitaciones o fracción que no tengan en ese piso sus servicios privados completos, dos locales de servicios sanitarios por piso, uno destinado al servicio de hombres y otro de mujeres. El local para hombres tendrá un excusado, un lavabo, una regadera con agua caliente y fría y un mingitorio; el local para mujeres contará con dos excusados, un lavabo y una regadera con agua caliente y fría.

Capítulo X

Edificios para comercios y oficinas.

Artículo 139. EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS. Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que forman parte de edificios de uso mixto, así como los edificios para oficinas, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en este capítulo, además de las que se fijan en los capítulos I al V del Título Tercero de este Reglamento.

Artículo 140. CRISTALES Y ESPEJOS. En comercios y oficinas los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior quede a menos de 0.50 metros del nivel del piso, colocados en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No existirán espejos que por dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o al tamaño del local.

Artículo 141. SERVICIOS SANITARIOS. Los edificios para comercios de más de 1,000 metros cuadrados y los edificios para oficinas, deberán tener servicios sanitarios para empleados y para el público, debiendo estar separado los destinados a mujeres, y ubicados de tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos.

Por los primeros cuatrocientos metros cuadrados o fracción de la superficie construida, se instalarán un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, y por los primeros trescientos metros cuadrados o fracción, un excusado y un lavabo para mujeres. Por cada mil metros cuadrados o fracción excedente de esta superficie, se instalarán dos mingitorios, un excusado y un lavabo para hombres y dos excusados y un lavabo para mujeres.

En las áreas de oficinas cuya función sea dar servicios al público, se deberá disponer del doble del número de muebles que se señala en el párrafo anterior.

Artículo 142. CIRCULACIONES HORIZONTALES EN COMERCIOS. Las circulaciones para uso del público entre mostradores o entre muebles para la exhibición y venta de artículos en locales comerciales o en edificios destinados a comercios, tendrán un mínimo de 1.20 metros de ancho, y se mantendrán libres de obstrucciones.

Artículo 143. SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA EN COMERCIOS. Todo comercio con área de ventas de más de 1,000 metros cuadrados, y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios.

Capítulo XI

Edificios para la educación

Artículo 144. SUPERFICIES MINIMAS.- Los edificios destinados a primera y segunda enseñanza deberán contar con las superficies mínimas siguientes:

I.- La superficie total del predio será a razón de 2.50 metros cuadrados por alumno;

II.- La superficie de las aulas se calculará a razón de 1 metro cuadrado por alumno; y,

III.- La superficie de esparcimiento será de 0.60 metros cuadrados por alumno en jardines de niños y de 1.25 metros cuadrado, por alumno en primarias y secundarias, la cual deberá tener jardines o pisos nivelados y drenados adecuadamente.

Artículo 145. AULAS. Todas las escuelas deberán tener aulas, de forma y características tales, que permitan a todos los alumnos tener visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

La altura mínima interior será de 3.00 metros.

Artículo 146. PUERTAS. Las puertas de las aulas deberán tener las dimensiones que fija el artículo 83 de este Reglamento. Los salones de reunión tendrán dos puertas de 0.90 metros de anchura mínima cada una, y los que tengan capacidad para más de trescientas personas se sujetarán a lo dispuesto por los artículos 84, 85, 86 y 87 del propio Ordenamiento.

Artículo 147. ESCALERAS.- Las escaleras de los edificios para la educación satisfarán los requisitos que fija el artículo 80 de este Reglamento. Su anchura mínima será de 1.20 metros cuando den servicio hasta a 360 alumnos, debiendo incrementarse este ancho a razón de 0.60 metros por cada ciento ochenta alumnos o fracción adicionales, pero en ningún caso podrán tener una anchura mayor de 2.40 metros. Cuando se deba dar servicio a mayor número de personas, deberá aumentarse el número de escaleras según la proporción antes descrita.

El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

Artículo 148. DORMITORIOS. La capacidad de los dormitorios en edificios para la educación, se calculará a razón de 10 metros cúbicos por cama individual, como mínimo.

Artículo 149. VENTILACION. La ventilación en los edificios escolares deberá ajustarse a lo que especifica el artículo 76 de este Reglamento.

Los dormitorios deberán adicionalmente, contar con un área de ventilación libre permanente de cuando menos 0.02 por cada metro cuadrado de superficie del piso.

Artículo 150. PATIOS PARA ILUMINACION DE LAS AULAS. En edificios escolares, la dimensión mínima de los patios que sirvan para dar ventilación e iluminación a las aulas, será igual a un medio de la altura de los paramentos que los limiten, pero no menor de tres metros.

Artículo 151. SERVICIOS SANITARIOS. Las escuelas contarán con servicios sanitarios separados para hombres y mujeres. Estos servicios se calcularán de tal manera que en escuelas primarias, como mínimo, existan un excusado y un mingitorio por cada 30 alumnos y un excusado por cada 20 alumnas, en ambos servicios un lavabo por cada 60 educandos. En escuelas de segunda enseñanza y preparatorias un excusado por cada 70 alumnas; en ambos servicios un lavabo por cada 100 educandos.

Las escuelas tendrán un bebedero por cada cien alumnos, alimentado directamente de la red pública. La concentración máxima de los muebles para los servicios sanitarios deberá estar en la planta baja.

Los dormitorios contarán, en cada piso, con servicio sanitario de acuerdo con el número de camas, debiendo tener como mínimo, cuando sean para hombres, un excusado por cada 20 educandos, un mingitorio por cada 30, un lavabo por cada 10, una regadera con agua caliente y fría por cada 10 y un bebedero alimentado directamente de la toma municipal por cada 50 alumnos. Cuando sean para mujeres existirá, como mínimo, un excusado por cada 15 educandos, un lavabo por cada 10, una regadera con agua caliente y fría por cada 10, y un bebedero alimentado directamente de la red pública por cada 50 alumnas.

Artículo 152. LOCAL PARA SERVICIO MEDICO. Cada escuela deberá tener un local destinado para servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

Capítulo XII Edificios para Hospitales

Artículo 153. GENERALIDADES. Independientemente de la observancia de las normas de este Reglamento, los edificios para hospitales se regirán por las demás disposiciones legales de la materia.

Artículo 154. DIMENSIONES DE CUARTOS. Las dimensiones mínimas en planta de los cuartos para enfermos serán de 2.85 metros libres y la altura se ajustará a lo señalado en el artículo 135 de este Ordenamiento. En todo caso, los cuartos para enfermos, individuales o generales, tendrán las dimensiones suficientes para permitir libremente los movimientos de las camillas.

Artículo 155. PUERTAS. Las puertas en los hospitales se ajustarán a los requisitos que establece el capítulo XIII de este Reglamento. Las de acceso a los cuartos para enfermos tendrán un ancho mínimo de 1.20 m y las de las salas de emergencia y quirófano serán de doble acción con un ancho mínimo de 1.20 m cada hoja.

Artículo 156. PASILLOS. Los pasillos de acceso a cuartos de enfermos, quirófanos y similares así como todos aquellos por los que circulen camillas, tendrán una anchura libre mínima de 2.00 m independientemente de que satisfagan los requisitos del artículo 79 de este Reglamento.

Capítulo XIII Centros de reunión

Artículo 157.GENERALIDADES. Se considerarán centros de reunión y deberán cumplir con lo establecido en este capítulo, los edificios o locales que se destinen a cafeterías, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiesta y similares.

Artículo 158.CUPO. El cupo de los centros de reunión se calculará a razón de un metro cuadrado por persona.

Si en ellos hubiere pista de baile, ésta deberá tener una superficie mínima de veinte decímetros cuadrados por persona, de acuerdo con el cupo total, la cual será independiente del área por concurrente especificada en el párrafo anterior.

Artículo 159.AISLAMIENTO ACUSTICO. Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de los centros de reunión, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Artículo 160.SERVICIOS SANITARIOS. En los centros de reunión donde la capacidad del local sea menor de 60 concurrentes, se deberá proporcionar como mínimo de los servicios sanitarios para hombres un excusado, un mingitorio y un lavabo y en los de mujeres, un excusado y un lavabo.

Cuando los locales presten servicios a más de 60 concurrentes, el número de muebles se incrementará con respecto a lo señalado en el párrafo anterior, en el departamento para hombres con un excusado y un mingitorio por cada sesenta concurrentes o fracción, y en el departamento para mujeres, con un excusado, y para ambos departamentos, con un lavabo por cada cuatro excusados.

Estos centros de reunión tendrán además servicios sanitarios suficientes para empleados y actores, en locales separados de los destinados a uso del público.

Capítulo XIV

Salas de espectáculos

Artículo 161. GENERALIDADES. Se considerarán salas de espectáculos y deberán cumplir con lo establecido en este capítulo los edificios o locales que se destinen a teatros, cinematógrafos, salas de concierto, salas de conferencias, auditorios y cualesquier otros con usos semejantes.

Artículo 162. ALTURA LIBRE. La altura mínima libre en cualquier punto de una sala de espectáculos será de 3.00 m.

El volumen mínimo de la sala se calculará a razón de 2.5 m³ por espectador o asistente.

Artículo 163. BUTACA.- En las salas de espectáculos sólo se permitirá la instalación de butacas. La anchura mínima de las butacas será de cincuenta centímetros y la distancia mínima entre sus respaldos, de ochenta y cinco

centímetros; deberá quedar un espacio libre como mínimo de cuarenta centímetros entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo. La colocación de las butacas se hará en forma tal que cumpla con las condiciones de visibilidad para los espectadores que se fijan en el capítulo VIII del Título Tercero de este Reglamento. Se ordenará el retiro de butacas de las zonas de visibilidad defectuosa.

Las butacas deberán estar fijas al piso, con excepción de las que se encuentren en los palcos o plateas.

Los asientos serán plegadizos, a menos que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor de 1.2 m.

Las filas que desemboquen a dos pasillos, no podrán tener más de catorce butacas y las que desemboquen a uno solo, no más de siete.

En el caso de cines, la distancia desde cualquier butaca el punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de siete metros.

Artículo 164. PASILLOS INTERIORES. La anchura libre mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados, deberá ser de un metro veinte centímetros; cuando existan asientos en un solo lado, ésta será de noventa centímetros.

Sólo se permitirán pasillos transversales, además del pasillo central o de distribución cuando aquellos conduzcan directamente a las puertas de salida, debiendo tener un ancho no menor a la suma del ancho reglamentario de los pasillos que concurran a ellos hasta la puerta más próxima.

En los muros de los pasillos no se permitirán salientes a una altura menor de tres metros, en relación con el piso de los mismos.

Artículo 165. ESCALERAS.- Las localidades ubicadas a un nivel superior al del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de dos escaleras que satisfagan los requisitos señalados en el artículo 80 de este Reglamento.

Artículo 166. SALIDAS. Independientemente de que se cumpla con lo que dispone el capítulo IV del Título Tercero de este Reglamento, las puertas que comuniquen los vestíbulos de las salas de espectáculos con la vía pública o de los pasillos que comuniquen con ésta, deberán tener una anchura total por lo menos igual a las cuatro terceras partes de la suma de las anchuras reglamentarias de las puertas que comuniquen al interior de la sala de los propios vestíbulos. Sobre todos los accesos o salidas que comuniquen con la vía pública deberán colocarse marquesinas.

Artículo 167. CASETAS DE PROYECCION. Las casetas de proyección tendrán una superficie mínima de cinco metros cuadrados, su acceso y su salida serán independientes de los de la sala y no tendrán comunicación directa con ésta.

Se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

Artículo 168. SERVICIOS SANITARIOS. En las salas de espectáculos se deberán proporcionar, como mínimo, por cada cuatrocientos concurrentes o fracción en los servicios sanitarios para hombres, un excusado, tres mingitorios y dos lavabos, y en los de mujeres, dos excusados y dos lavabos. En cada departamento habrá por lo menos un bebedero con agua potable. Además, se deberán proporcionar servicios sanitarios adecuados para los actores, empleados y otros participantes.

Artículo 169. TAQUILLAS. Las taquillas para la venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos sin quedar directamente en la vía pública; se deberá señalar claramente su ubicación y no deberán obstruir la circulación de los accesos. Habrá una taquilla por cada 1,500 personas o fracción para cada tipo de localidad.

Artículo 170. AISLAMIENTO ACUSTICO. Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Capítulo XV

Edificios para espectáculos deportivos

Artículo 171. GENERALIDADES. Se considerarán edificios para espectáculos deportivos y deberán satisfacer los requisitos señalados en este capítulo, aquellos inmuebles que se destinen a estadios y plazas de toros, arenas, hipódromos, lienzos charros y cualesquier otro con usos semejantes.

Artículo 172. GRADAS. Las gradas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

I.- El peralte máximo será de cuarenta y cinco centímetros y la profundidad mínima de setenta centímetros, excepto cuando se instalen butacas sobre gradas en cuyo caso sus dimensiones y la separación entre filas deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 163 de este Reglamento.

II.- Se considerará un módulo longitudinal de cuarenta y cinco centímetros por espectador como mínimo.

III.- La visibilidad de los espectadores, desde cualquier punto del graderío, deberá ajustarse a lo dispuesto en el capítulo VIII del Título Tercero de este Reglamento; y

IV.- En las gradas techadas, la altura libre mínima de piso a techo será de tres metros.

Artículo 173. CIRCULACIONES EN EL GRADERIO. Deberá existir una escalera con anchura mínima de noventa centímetros a cada nueve metros de desarrollo horizontal del graderío, como máximo.

Cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas o vomitorios contiguos.

Artículo 174. SERVICIOS SANITARIOS. Deberán proporcionar servicios sanitarios para hombres y mujeres en locales separados, de modo que ningún mueble sea visible desde el exterior aún con la puerta abierta. En el departamento de hombres deberán instalarse un excusado, tres mingitorios y dos lavabos por cada cuatrocientos cincuenta espectadores; en el departamento de mujeres, dos excusados y un lavabo por cada cuatrocientos espectadores. En cada departamento habrá por lo menos un bebedero con agua potable.

Los jugadores y demás personas que participen en el espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios separados de los del público.

Artículo 175. SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA. Los edificios para espectáculos deportivos tendrán un local adecuado para servicio médico, con el equipo e instrumental necesarios y dotado de servicios sanitarios adecuados. Las paredes de este local estarán recubiertas de material impermeable hasta 1.80 m de altura, como mínimo.

Artículo 176. PROTECCIONES ESPECIALES. Los edificios para espectáculos deportivos deberán tener las instalaciones especiales necesarias para proteger debidamente a los espectadores de los riesgos propios del espectáculo que se presente.

Capítulo XVI

Clubes deportivos o sociales

Artículo 177. CLUBES DEPORTIVOS O SOCIALES. Los clubes deportivos o sociales deberán llenar los requisitos que se precisan en este capítulo. Las canchas deportivas que formen parte de estos clubes y que puedan recibir espectadores, se regirán por las disposiciones contenidas en el capítulo XV del Título Tercero de este Reglamento.

Los centros de reunión de los mismos clubes, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el capítulo XIII del Título Tercero del propio Ordenamiento.

Artículo 178. DRENADO DE CAMPOS DEPORTIVOS. El suelo de los terrenos destinado a campos deportivos deberá estar convenientemente drenado.

Artículo 179. ALBERCAS. Las albercas, sea cual fuera su tamaño y forma contarán cuando menos con:

I.- Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;

II.- Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para aparato limpiador de fondos;

III.- Rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, en número y dimensión necesarios para que la velocidad de salida de agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores;

IV.- Andadores a las orillas de la alberca, con anchura mínima de 1.50 m. con superficie áspera o de material antiderrapante, contruidos de tal manera que se eviten los encharcamientos;

V.- Un escalón en el muro perimetral de la zona profunda de la alberca de 10 centímetros de ancho a una profundidad de 1.20 m. con respecto a la superficie del agua de la alberca;

VI.- En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 90 centímetros se pondrá una escalera por cada 23 metros lineales de perímetro. Cada alberca contará con un mínimo de dos escaleras;

VII.- La instalación de trampolines y plataformas satisfará las siguientes condiciones:

Las alturas máximas permisibles serán de 3.00 m para los trampolines y de 10.00 para las plataformas.

La anchura de los trampolines será de 0.50 m y la mínima de las plataformas de 2.00 m, la superficie de ambos será de material antiderrapante.

Las escaleras para trampolines y plataformas, deberán ser rectas, con escalones horizontales de material antiderrapante, con dimensiones de huellas y peraltes tales que la suma de cada huella más dos perales no sea mayor de 60 cm ni mayor de 65 cm. considerando como huella mínima la de 25 cm.

Deberán contar con barandales tanto las escaleras como las plataformas, con una altura de 90 cm. En las plataformas, el barandal deberá colocarse en la parte trasera y a ambos lados. En los casos de existir plataformas, la superficie del agua deberá mantenerse agitada, a fin de que los clavadistas la distingan claramente.

VIII.- Deberán diferenciarse, mediante el señalamiento adecuado, las zonas de natación y de clavados y señalarse en lugares visibles las profundidades mínima y máxima, así como el punto en que la profundidad sea de un metro cincuenta centímetros y en donde cambie la pendiente del piso.

Artículo 180. VESTIDORES. Los clubes deportivos tendrán servicio de baños y vestidores, por separado, para hombres y mujeres.

Capítulo XVII

Edificios para baños

Artículo 181. REGADERAS. En los edificios para baños, estarán separados los departamentos de regaderas para hombres y mujeres. Cada uno de ellos contará como mínimo con una regadera por cada cuatro usuarios, de acuerdo con la capacidad del local.

El espacio mínimo para cada regadera será de 0.90 x 0.90 m., y para regaderas de presión será de 1.20 x 1.20 m, con altura mínima de 2.10 m, en ambos casos.

Artículo 182. BAÑOS DE VAPOR O DE AIRE CALIENTE. En los locales destinados a baños colectivos de vapor o de aire caliente, estarán separados los departamentos para hombres y para mujeres. En cada uno de ellos, los baños individuales tendrán una superficie mínima de 2.00 m² y deberán contar con un espacio exterior e inmediato con una regadera provista de agua caliente y fría. La superficie se calculará a razón de 1.3 m² por usuario, con un mínimo de 14 m² y estarán dotados, por lo menos, de dos regaderas de agua caliente y fría y una de presión, ubicados en locales contiguos; en ambos casos la altura mínima será de 2.70 m.

Deberá proveerse de un vestidor, casillero, canastilla o similar por usuario.

La instalación de sistemas especiales de vapor o de aire caliente, requerirá autorización del Ayuntamiento o la Dirección para lo cual deberá presentarse un diagrama detallado con sus especificaciones y características de operación.

Artículo 183. SERVICIOS SANITARIOS. En los baños públicos estarán separados los servicios para hombres y para mujeres. Los departamentos de hombres tendrán como mínimo un excusado, un mingitorio y un lavabo por cada veinte casilleros o vestidores. Los de mujeres tendrán como mínimo un excusado y un lavabo por cada quince casilleros o vestidores.

Capítulo XVIII

Templos

Artículo 184. CUPO.- El cupo de los templos se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado de la superficie de la sala de culto.

Artículo 185. ALTURA LIBRE MINIMA. En los templos, la altura libre de las salas de culto en ningún punto será menor de tres metros, debiéndose calcular para ello un volumen mínimo de 2.5 m³ por concurrente.

Capítulo XIX

Ferías con aparatos mecánico

Artículo 186. PROTECCIONES. Deberá cercarse el área de los aparatos mecánicos, de tal manera que se impida el paso libre del público más allá de una distancia perimetral de dos metros fuera de la zona delimitada por la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento.

Artículo 187. SERVICIOS SANITARIOS. Las ferias con aparatos mecánicos deberá contar con los servicios sanitarios móviles que en cada caso señale el Ayuntamiento o la Dirección.

Artículo 188. SERVICIOS DE PRIMEROS AUXILIOS. Las ferias con aparatos mecánicos deberán contar por lo menos, de un lugar provisto con los servicios de primeros auxilios, localizado en un sitio de fácil acceso y con señales visibles. Por lo menos, desde veinte metros de distancia.

Capítulo XX Estacionamientos

Artículo 189. GENERALIDADES. Estacionamiento es el lugar de propiedad pública o privada destinado para guardar vehículos.

Toda casa, edificio, centro de reunión, unidad habitacional, que se construya en las poblaciones del Estado de Veracruz, deberá contar en los términos de este Reglamento, con espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.

Todo estacionamiento destinado al servicio público deberá estar pavimentado y drenado adecuadamente y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

Los estacionamientos de servicio público o de uso privado, deberán satisfacer además de los requisitos que señala este Reglamento los establecidos en las leyes y reglamentos de la materia.

Artículo 190. SUPERFICIES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS. Los propietarios o poseedores de las edificaciones que se indican en el artículo anterior, están obligados a destinar superficies o construir locales para estacionamiento de vehículos de conformidad con la siguiente dosificación:

USO DEL PREDIO

AREA CONSTRUIDA, NUMERO
DE CUARTOS, AULAS,
PERSONAS, ETC.
NUMERO MÍNIMO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

Casa habitación.
Menor de 200 m²
1 por cada una.
Unifamiliar
De 200 a 300 m²
301m² en adelante.

2 por cada una.

3 por cada una.

Habitación.

Menor de 81 m²

1 por cada una.

Multifamiliar.

De 81 a 120 m²

1.25 por vivienda.

(Edificio de departamentos).

De 125 a 150 m²

1.5 por vivienda.

Conjuntos habitacionales o condominios.

De 151 m² en adelante.

2 por vivienda.

Oficinas particulares y gubernamentales.

Area total rentable.

1 por cada 250 m²

Comercio.

Area total de ventas de 100 a 500 m²

Menor de 1,000 m²

Mayor de 1,000 m²

1 por cada 50 m²

1 por cada 40 m²

1 por cada 30 m²

Venta de materiales de construcción.

1 por cada 200 m²

Industrias y bodegas.

Area industrial.

1 por cada 250 m²

Hoteles y posadas.

Para los primeros 20 cuartos.

Cuartos excedentes.

1 por cada 4 cuartos.

1 por cada 8 cuartos.

Moteles.

1 por cada cuarto.

Amueblados con servicio de hotel.
(Suites).

1 por cada 2 amueblados.
Hospitales y clínicas.

1ª categoría.
Cuartos privados.
1ª categoría: Cuartos múltiples.

2ª categoría: Cuartos privados.

2ª categoría: Cuartos múltiples.
Consultorios, laboratorios, quirófanos y salas de expulsión, incluyendo sus
circulaciones y servicios.
Internados para tratamientos médicos.
Area total.

1 por cada cuarto.
1 por cada 4 camas.

1 por cada 5 cuartos.

1 por cada 10 camas.

1 por cada 15 m²
1 por cada 100 m²

1 por cada 20 m²

Escuelas:

Jardines de niños, primarias y secundarias, oficiales y particulares.

Aulas.

1 por cada aula.

Preparatorias, academias, escuelas de artes y oficios similares, oficiales y particulares.

Area de enseñanza.

1 por cada 8 m²

Profesionales, oficiales o particulares.

Area de enseñanza.

1 por cada 6 m²

Internados, seminarios, orfanatorios, etc.

Area de enseñanza.

1.5 por cada aula.

Centros de reunion : Cabarets, cantinas y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas.

Cupo.

1 por cada 4 personas.

Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafeterías, salones de fiesta, etc.

Con cupo superior a 40 personas.

1 por cada 7 personas.

Cines, teatros, auditorios.

Cupo.

1 por cada 8 personas.

Salas y cines de arte.

Cupo.

1 por cada 4 personas.

Carpas instaladas por más de treinta días para espectáculos de circo, teatro o similares.

Cupo.

1 por cada 16 personas.

Edificios destinados a:

Templos.

Espectáculos deportivos, estadios, plazas de toros, etc.

Cupo.

Cupo.

1 por cada 50 personas.

1 por cada 20 personas.

Frontones de espectáculos.

Cupo.

1 por cada 10 personas.

Locales para la enseñanza y práctica de gimnasia, danza, baile, judo, karate, natación o similares.

Area total de prácticas.

1 por cada 50 m².

Squashes o frontones.

2 por cada cancha.

Canchas deportivas.

Area de canchas.

1.5 por cada 150 m²

Boliches.

Mesas de juego.

1.5 por cada mesa.

Billares.

Mesas de juego.

1 por cada mesa.

Salones de fiestas infantiles.

Area para fiestas.

1 por cada 50 m²

Baños públicos.

Area construida.

1 por cada 75 m²

Talleres mecánicos o estaciones de servicio de lubricación.

Area de taller.

1 por cada 50 m²

Estación de lavado para vehículos.

5 por cada equipo de lavado

Campos para casas rodantes.

85 m2 por cada unidad pudiendose aceptar el 25% de espacios menores.
La superficie no incluye circulaciones y servicios generales.

Velatorios y agencias de inhumaciones.

Capillas.

15 por cada una.

Panteones.

Fosas, criptas, perreros y columbarios.

1 por cada 200

Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudio y resolución por las autoridades de la Dirección.

La Dirección podrá autorizar u ordenar según el caso que los estacionamientos de vehículos antes señalados se establezcan en lugar distinto de la edificación de que se trate y que señale la propia Dirección. Cuando a juicio de la Dirección, no sea conveniente destinar la superficie de estacionamiento, o construir los locales respectivos, autorizará, a petición del interesado, que se sustituya la obligación prevista en el artículo 189 por la de cubrir el impuesto que establece la Ley de Hacienda Municipal. Esta sustitución no se concederá tratándose de edificios o instalaciones que por su naturaleza den origen a problemas especiales de carácter urbano.

Artículo 191. ENTRADAS Y SALIDAS. Los estacionamientos públicos deberán tener carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

Artículo 192. AREAS DE ESPERA PARA RECEPCION Y ENTREGA DE VEHICULOS. Los estacionamientos tendrán áreas de espera techadas, para la recepción y entrega de vehículos, ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere el artículo 191 de este Ordenamiento, las que deberán tener una longitud mínima de seis metros y una anchura no menor de un metro veinte centímetros; el piso terminado estará elevado quince centímetros sobre el de la superficie de circulación de vehículos. Estos requerimientos variarán de acuerdo con la frecuencia de llegada de vehículos, con la ubicación del inmueble y con las condiciones particulares de su funcionamiento, por lo que se ajustarán a lo que establezca para cada caso, el Ayuntamiento o la Dirección.

Artículo 193. CASETA DE CONTROL. Los estacionamientos deberán tener una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m del alineamiento y con superficie mínima de 2.00 m2.

Artículo 194. ALTURA LIBRE MINIMA. Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de dos metros diez centímetros.

Artículo 195. CAJONES. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por "cajón", al espacio destinado a alojar un vehículo; la dimensión mínima de este espacio será de 2.25 X 5.50 m.

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los cajones se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Los estacionamientos deberán contar con topes de 15 centímetros de peralte en todos los cajones colindantes con muros, colocados a 1.20 m de éstos.

Artículo 196. PROTECCIONES. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Las columnas y muros que limiten pasillos de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 cm de altura y 30 cm de anchura, con los ángulos redondeados.

Artículo 197. CIRCULACIONES PARA VEHICULOS. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deberán estar separadas de las de los peatones.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del quince por ciento, anchura mínima de circulación en rectas de dos metros cincuenta centímetros y en curvas de tres metros cincuenta centímetros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de siete metros cincuenta centímetros. Estarán delimitadas por una guarnición con altura de quince centímetros y una banqueta de protección con anchura mínima de treinta centímetros en rectas y de cincuenta centímetros en curvas. En este último caso, deberá existir también un pretil de sesenta centímetros de altura.

Artículo 198. CIRCULACIONES VERTICALES PARA USUARIOS Y EMPLEADOS. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos. Deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos, y cumplirán con lo que dispone el artículo 80 de este Reglamento.

Artículo 199. VENTILACION. Los estacionamientos deberán tener ventilación, natural por medio de vanos con superficie mínima de un décimo de la superficie de la planta correspondiente, o la ventilación artificial adecuada para evitar la acumulación de gases tóxicos, principalmente en las áreas de espera de vehículos.

Artículo 200. SERVICIOS SANITARIOS. Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público; los sanitarios para el público tendrán instalaciones separadas para hombres y para mujeres.

Los predios para estacionamiento de casas ruedas deberán tener por cada 25 lugares de estacionamiento o fracción, un baño para hombres y otro para mujeres, dotados cada uno de regadera y con agua fría y caliente, un excusado y un lavabo, además un mingitorio en el departamento de hombres.

Artículo 201. ESTACIONAMIENTOS EN PREDIOS BALDIOS. Los estacionamientos en predios baldíos deberán cumplir, en su caso, con lo previsto en este capítulo.

Artículo 202. ESTACIONAMIENTO DE SERVICIO PRIVADO. En los estacionamientos de servicio privado, no se exigirá que tengan carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, servicios sanitarios ni casetas de control.

TITULO CUARTO

REQUISITOS ESTRUCTURALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Capítulo I Generalidades

Artículo 203. ALCANCE. En este título se fijan los requisitos que deben cumplir las estructuras para que tengan una seguridad adecuada contra la falla y un comportamiento satisfactorio durante su funcionamiento normal. Estos requisitos se aplicarán a las construcciones, modificaciones, adaptaciones, reparaciones, o demoliciones de obras urbanas; como casas, edificios y plantas industriales o similares; no regirán para puentes, presas y otras estructuras especiales, para las cuales deberán seguirse normas y reglamentos específicos aprobados por las autoridades competentes.

Artículo 204. NORMAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS DE ESTE REGLAMENTO. De conformidad con la fracción XIII del artículo 2 de este Ordenamiento se expedirán las Normas Técnicas complementarias de este Reglamento en las que se especificará la aplicación de los requisitos generales de seguridad y servicio contenidos en este Título para los materiales y sistemas estructurales particulares.

Dichas Normas Técnicas Complementarias serán de observancia general obligatoria para las construcciones a las que se refiere este Reglamento.

Artículo 205. DISEÑO. Las estructuras se estudiarán por los procedimientos reconocidos de análisis elástico o inelástico, siempre que se sujete a los requisitos

que señala este Título. Pueden emplearse métodos de cálculo diferentes de los que dispone el párrafo anterior; pero el diseño deberá ser aprobado por la Dirección.

Artículo 206. CONDICIONES DE CARGA. Todas las estructuras deben diseñarse de tal manera, que sean capaces de resistir las siguientes condiciones de carga: "cargas muertas", "cargas vivas" y "cargas accidentales" durante la construcción.

I.- Al calcular la estructura deberán considerarse los factores de seguridad señalados en este Título para la combinación de dichas cargas y la resistencia de los materiales a la edad correspondiente.

II.- En las construcciones terminadas, los factores de seguridad de la combinación de "cargas muertas" y "cargas vivas" sobre la estructura, no serán menores que los especificados para la acción de cargas estáticas.

III.- En la construcción terminada, la combinación de cargas accidentales, muertas y vivas sobre la estructura: El factor de seguridad, no será menor que el requerido para la combinación de cargas estáticas y accidentales.

IV.- En construcciones para las que la relación de carga viva o carga total exceda a 0.4 y para todas aquéllas en las que cierta distribución de carga viva, pueda invertir el signo de los momentos flexionantes o cargas axiales; se diseñará la estructura de tal manera, que sea capaz de resistir las distribuciones más desfavorables de carga viva, siendo en estos casos admisible, reducir el factor de seguridad, al mismo valor que se permite para la combinación de carga elástica y accidental.

V.- En el diseño de superestructuras cuya longitud exceda de 50 m y en las de planta irregular, en "L", "T", u otras, que no se hayan dividido mediante juntas de dilatación en unidades independientes de forma regular, deberán tomarse en cuenta los efectos de contracción y temperatura. También se tomarán en cuenta, estos efectos en el diseño de toda estructura en que puedan tener importancia.

VI.- Si se diseña bajo la distribución más desfavorable de carga viva, para cálculo de fuerzas cortantes máximas y momentos negativos máximos, en secciones próximas a los apoyos interiores de vigas; será admisible suponer, que la condición más desfavorable de carga se obtiene cuando están cargados simultáneamente dos tramos contiguos.

Para momentos positivos máximos: será admisible suponer que está cargado únicamente el tramo en cuestión.

Para fuerzas cortantes y momentos máximos en columnas, será admisible suponer que está cargado un tramo y descargado el contiguo correspondiente.

Para momentos negativos máximos; en la proximidad de cada viga; será admisible suponer que el tramo en cuestión se encuentra descargado y los contiguos cargados. En tableros de losas y otros elementos estructurales es aplicable un criterio análogo.

VII.- Será admisible diseñar cada sección y miembro estructural para la carga accidental más desfavorable, sea esto viento o sismo, no siendo necesario suponer la acción simultánea de ambas.

VIII.- Para cálculo de asentamientos; se admitirán las cargas vivas que marca el capítulo correspondiente.

IX.- Al considerar la posibilidad de flotación será admisible suponer nula la carga viva.

Artículo 207. ESTRUCTURAS ESPECIALES. El diseño de estructuras especiales que por sus características o materiales no estén señaladas en este Título, requerirá aprobación especial de la Dirección.

Capítulo II

Cargas y deformaciones impuestas

Artículo 208. CLASIFICACION. En las estructuras, se considerarán: Cargas Muertas, Cargas Vivas, Cargas Accidentales y, los Efectos de Deformaciones Impuestas.

Artículo 209. CARGAS MUERTAS.- Son aquellas que actúan permanentemente en una edificación.

Artículo 210. VALORES NOMINALES. Para la evaluación de las cargas muertas, se emplearán, los pesos unitarios especificados en la tabla de pesos volumétricos de materiales que se incluye en las normas técnicas complementarias. Los valores mínimos señalados se emplearán cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor como en los casos de flotación, lastre, succión producida por viento y sobrecompensación. En los otros casos se utilizarán los valores máximos señalados.

Cuando se usen materiales no especificados en la tabla de pesos unitarios, o se pretendan usar pesos distintos de los señalados, será necesaria la aprobación de la Dirección.

Artículo 211. CARGAS VIVAS. Se considerarán cargas vivas, a las fuerzas gravitacionales que actúan sobre una edificación y que no tienen carácter permanente.

Artículo 212. TIPOS DE CARGAS VIVAS. En el diseño deberán considerarse los valores nominales de las cargas vivas, señaladas en la tabla de cargas vivas unitarias de diseño, que se incluye en las normas complementarias.

La carga viva máxima " W_m ", se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales, y para calcular asentamientos inmediatos en suelos, así como en el diseño estructural ante cargas gravitacionales de los cimientos. La carga instantánea " W_r ", se deberá usar para diseño sísmico y por viento.

La carga media " W_s ", se deberá emplear cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

Artículo 213. CARGAS VIVAS DURANTE LA CONSTRUCCION. Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; estas cargas deberán incluir el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoyan en la planta que se analiza y el del personal necesario, no siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas con pendientes, no mayor de 5%.

Artículo 214. CAMBIOS DE CARGAS. El propietario será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las de diseño aprobado.

Artículo 215. DEFORMACIONES IMPUESTAS. Son las deformaciones que se producen por: Hundimientos diferenciales, cambios de temperatura, y efectos de contracción. Deberán considerarse en los siguientes casos:

I.- En el análisis de marcos de concreto o de acero que no estén rigidizados, cuando los hundimientos diferenciales que sufre el terreno, exceda los valores señalados en la tabla de hundimientos diferenciales admisibles de las normas técnicas complementarias.

II.- Cuando se trate de muros de carga, de tabique recocido o bloques de concreto; o marcos rigidizados por este tipo de muros y/o diagonales, y la relación entre el hundimiento diferencial y el claro exceda los límites señalados en las normas técnicas complementarias.

III.- Cuando se trate de estructuras de concreto con dimensiones mayores a 30 m, deberá considerarse, los efectos por cambios de temperatura y contracción por fraguado.

Capítulo III Estructuraciones

Artículo 216. ALCANCE. Todas las construcciones deben poseer un sistema estructural que les permita soportar las acciones que puedan afectarlas, cumpliendo los requisitos de seguridad que fija este Reglamento. En este capítulo se hace distinción entre los elementos estructurales y no estructurales y se especifican las precauciones que deben tenerse con estos últimos. Se establecen también tipos y requisitos mínimos de estructuración clasificándolas para su aplicación, en otros capítulos de este Reglamento.

Artículo 217. ELEMENTOS ESTRUCTURALES. Se considerarán como elementos estructurales, aquéllos sobre los que actúan directamente las acciones y los que están ligados a ellos de manera que su resistencia y rigidez afectan las del conjunto.

Artículo 218. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES. Se considerarán como elementos que no forman parte de la estructura, aquéllos que poseen una resistencia y rigidez despreciables con respecto a las de la estructura principal y aquéllos que no tienen con la estructura principal, una unión capaz de transmitir fuerzas. Los canceles metálicos, los de madera y los formados por materiales sumamente deformables, como plásticos reforzados con fibra de vidrio, etc., siempre que no posean tableros de materiales frágiles, no requieren precauciones especiales en su liga con la estructura para protegerlos de los efectos de los movimientos de la misma.

Los demás elementos que no forman parte integrante de la estructura deben ligarse tomando precauciones, para que no se dañen al deformarse éstas. Dichas precauciones, consistirán, por ejemplo, en empotrar el elemento en un nivel dejándolo libre en el nivel opuesto, o ligarlo en un piso guiándolo en el otro mediante una canal o ranura, etc.; pero en todo caso existirán holguras congruentes con los desplazamientos de la estructura y se revisará la estabilidad del elemento para el efecto de las acciones que puedan actuar directamente sobre él, como son empujes laterales por viento o sismo.

Artículo 219. ESTRUCTURACION MINIMA. Las construcciones deberán poseer sistemas estructurales que les permitan resistir las fuerzas horizontales, actuando por los menos en dos direcciones ortogonales, según lo especificado en el capítulo de Diseño Sísmico.

Artículo 220. SISTEMAS DE PISO Y TECHO. Los sistemas de piso o techo, deberán estar diseñados para transmitir las fuerzas horizontales a los elementos que proporciona la resistencia lateral en la dirección de análisis. Se procurará que los pisos y techos constituyan diafragmas rígidos en su plano, de manera que las fuerzas sísmicas se transmitan a los distintos elementos resistentes en forma proporcional a su rigidez. En general se considerarán que funcionan como diafragmas rígidos: las losas macizas de concreto, las losas aligeradas de concreto con un firme de por lo menos 3 cm de espesor y los sistemas metálicos o de madera adecuadamente arriostrados en su plano.

Cuando se empleen sistemas que no constituyan diafragmas rígidos en su plano, cada elemento estructural resistente a cargas laterales deberá diseñarse para soportar las fuerzas de inercia que se originan en la porción del sistema de piso que le sea tributaria, de acuerdo con la trayectoria que deban seguir dichas fuerzas de inercia.

Artículo 221. SIMETRIA EN LA ESTRUCTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. Es recomendable evitar excentricidades de diseño, calculadas como se indica en el capítulo de Diseño Sísmico, mayores que 10 por ciento de la dimensión de la planta de la estructura en la dirección normal a la de análisis, con objeto de reducir los efectos de torsión debidos a asimetría; deberá procurarse que haya simetría en rigideces, materiales y tipos de elementos resistentes.

Artículo 222. TIPOS DE ESTRUCTURACIONES. Se pueden distinguir los siguientes tipos de estructuraciones:

TIPO I.- Edificios en que las fuerzas laterales son resistidas en todos los niveles, exclusivamente por marcos no contraventeados ligados por un sistema de piso de losa de concreto solidaria a los marcos, o ligados por un sistema de arriostramiento horizontal.

TIPO II.- Edificios en que las fuerzas laterales se resisten por muros de concreto o de mampostería, por marcos contraventeados, o por la acción combinada de marcos y muros. Se incluyen en este grupo las bardas, chimeneas y otras construcciones cuya deformación ante fuerzas laterales, sea esencialmente como la de una viga de flexión en voladizo.

TIPO III.- Estructuras de muros cargadores de mampostería de piedra artificial, confinadas con dalas y castillos y sistema de piso y techo de vigas de madera o acero, ancladas en dalas de concreto reforzadas como vigas horizontales, para resistir las fuerzas sísmicas o de viento; y techos de madera, teja, ladrillo o aluminio. Se incluyen en este tipo los péndulos invertidos que son aquellas estructuras en que el 50 por ciento o más de su masa, se halla en el extremo superior y que tienen un solo elemento resistente en la dirección del análisis.

TIPO IV.- Estructuras de muros cargadores de mampostería de piedra artificial, natural o de adobe y otros materiales usados en la región para formar bloques, sin confinar con castillos; pero con los muros entrelazados en sus intersecciones. Los sistemas de piso y techo serán de las características que se exigen en las estructuras tipo III.

TIPO V.- Estructuras de muros de carga de los tipos III y IV que además satisfagan los siguientes requisitos:

1).- En cada planta, al menos el 75 por ciento de las cargas verticales es soportada por muros ligados entre sí mediante vigas de piso ancladas a dalas corridas de concreto arriostradas o por losas corridas de concreto.

2).- En cada nivel existen al menos dos muros perimetrales de cargas paralelos o que forman entre sí un ángulo no mayor de 20 grados, estando cada muro ligado por las losas o sistemas de piso antes citados en una longitud por los menos 50 por ciento de la dimensión del edificio, medida en las direcciones de dichos muros.

3).- La relación de largo a ancho de la planta del edificio no excede de 2.0, a menos que, para fines de análisis sísmico, se pueda suponer dividida dicha planta en tramos independientes cuya relación de largo a ancho satisfaga esta restricción y cada tramo resista según el criterio que marcan las normas técnicas complementarias.

4).- La relación de altura a dimensión mínima de la base del edificio no excede de 1.5 y la altura del edificio no excede de 11 m.

TIPO VI.- Estructuras de madera debidamente contraventeadas en muros y sistemas de piso y techo.

TIPO VII.- Otras estructuras que soporten las acciones que pueden afectarla cumpliendo los requisitos de seguridad que fija este Reglamento.

Capítulo IV

Cimentaciones

Artículo 223.OBLIGACION DE CIMENTAR. Toda construcción o estructura se soportará por medio de una cimentación apropiada. Los cimientos en ningún caso podrán construirse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos o desechos, los cuales serán removidos en su totalidad. Se aceptará cimentar sobre rellenos cuando se demuestre que éstos tienen la compactación adecuada, para este fin.

Artículo 224.PROFUNDIDAD MINIMA DE DESPLANTE. Los cimientos deberán desplantarse sobre suelo resistente, y por lo menos a 60 cm bajo la superficie del terreno. Se exceptúan las construcciones cimentadas directamente sobre roca.

Artículo 225.SEPARACION MINIMA ENTRE CIMIENTO. El paramento exterior quedará a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por desplazamientos de las cimentaciones vecinas; deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 226.

Artículo 226.MOVIMIENTOS VERTICALES. El tipo de cimentación elegida, así como su diseño y ejecución deberán asegurar que los movimientos verticales (totales o diferenciales), que ocurran durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afectan su estabilidad ni la de construcciones vecinas y no interfieran en el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones a los inmuebles.

Artículo 227.TIPOS DE CIMENTACION. Las cimentaciones podrán ser superficiales, compensadas, piloteadas, de cilindros y mixtas. Cualquier otro tipo de cimentación distinto a los previstos en este Reglamento, se podrá construir previa autorización de la Dirección.

Artículo 228CARGAS Y FACTORES DE SEGURIDAD.- Toda cimentación deberá calcularse para soportar las cargas muertas y vivas, de conformidad con los capítulos respectivos de cargas del edificio, incluyendo su peso propio y el de los rellenos, lastres o depósitos que contengan y las accidentales producidas por sismo o viento.

El factor de seguridad mínimo admisible contra falla del suelo por esfuerzo cortante, será de 3 cuando no se consideren las cargas accidentales. Cuando las cargas accidentales se consideren, el factor de seguridad podrá reducirse a los dos tercios del valor especificado salvo excepciones indicadas en otros artículos de este Reglamento.

Artículo 229. CAPACIDAD DE CARGAS. Siendo la finalidad de la subestructura transmitir cargas al terreno de modo que no sobrepase su capacidad de carga, deberá hacerse una estimación de ésta. En ocasiones bastará conocer el comportamiento de las construcciones existentes en la vecindad de la obra; de no tenerse este dato, será necesario identificar el tipo de suelo de cimentación y determinar su compacidad o consistencia, ya sea por muestreo alterado con ensaye de penetración standard; o bien en el caso de suelos finos (limos y arcillas) cuando ya se cuenta con datos previos en la localidad, a partir de los límites de consistencia y contenido natural de agua del suelo previamente identificado. Siempre deberá investigarse el efecto de la nueva construcción, sobre la cimentación de las edificaciones colindantes. Para el diseño de la cimentación de estructuras ligeras de menos de 11 metros de altura y que no se justifique un estudio detallado del suelo, se tomarán los esfuerzos admisibles para el terreno que se dan en la tabla siguiente:

CAPACIDADES DE CARGA EN TON/m² PARA DIFERENTES MATERIALES.

MATERIAL
DESCRIPCION.

Zapatas aisladas o corridas con ancho menor de 4 m.

Losas y zapatas de ancho mayor de 4 m.

(a) (b)

Arenas de mediana a alta compacidad cementadas.

15

42 27

Arena.

Arenas de mediana a alta compacidad no cementadas.

4

30 15

Arenas de baja compacidad.

2

8 4

Limo.

Limos de mediana a alta compacidad.

6

12 8

Limos de baja compacidad.

3

5 3

Arcilla.

Arcillas duras.

10

10 10

Arcillas medianamente firmes.

5

5 5

Arcillas blandas.

3 ()

2 () 2 ()

Roca.

Roca sana.

30

30 30

NOTA: El caso (a) corresponde a aquél en que el nivel de aguas freáticas se localiza a una profundidad mayor de 1.5 el ancho de la cimentación por debajo de ésta. El caso (b) corresponde a aquél en que el nivel de aguas freáticas se localiza arriba del nivel indicado en (a).()- Zapatas con ancho menor de 3.00 m.()- Losas corridas cuya mínima dimensión es igual o mayor de 3.00 m.

Para todos los casos de cimentaciones que no reúnan las condiciones anteriores, deberá hacerse un estudio de suelos y tomar las precauciones necesarias.

a).- El reconocimiento del subsuelo permitirá identificar los materiales y estimar sus propiedades mecánicas.

b).- Muestreos alterados con ensaye de penetración estándar permitirán evaluar la consistencia y resistencia de los suelos finos o gruesos. c).- Sondeos con obtención de muestras inalterables. Las muestras debidamente protegidas se llevarán al laboratorio para que los materiales encontrados puedan identificarse y clasificarse de acuerdo con el sistema unificado de clasificación de suelos.

d).- Estabilidad. Se estudiará la estabilidad del suelo para obtener capacidad de carga más precisa para lo cual deberá considerarse la posición del nivel freático, condiciones severas de vibración debidas a maquinaria o sismo.

Artículo 230.CIMENTACIONES SOBRE PILAS O PILOTES. Se acudirá al empleo de pilotes, cuando la capacidad del terreno sea baja o su deformidad sea alta; pueden ser de fricción o de punta, según sea su resistencia predominante. Generalmente se usa la resistencia de la punta hincada en un manto resistente, cuando la resistencia dada por la fricción es insuficiente, para soportar las cargas del edificio.

Artículo 231.EXCAVACIONES. No deberá existir posibilidad de falla de talud, falla de cimientos de construcciones adyacentes y falla del fondo de la excavación.

Artículo 232.EMPUJE DE TIERRAS. En términos generales se consideran tres casos diferentes para definir las presiones de tierras que se consideran en el cálculo de estructuras de contención que son:

I.- Presión ejercida contra muros de sostenimiento cuyo borde superior tiene libertad de desplazamiento o sea muros en cantiliver.

II.- Presión en muros cuyo borde superior está impedido de desplazamiento.

III.- Presiones ejercidas en ademes de excavación de zanjas.

Las condiciones de análisis de cada uno de los casos, mencionados se señalan en las normas técnicas complementarias.

Artículo 233.FLOTACION. Deberá evitarse la flotación cuidando que en todos los casos la carga muerta, sea mayor que la sub-presión.

Capítulo V Mampostería

Artículo 234.GENERALIDADES. Alcance. Este capítulo se limita a reglamentar el empleo de mampostería, destinada a elaborar muros de carga o de retención de tierras, así como construir cimientos de forma trapezoidal. No se incluyen los requisitos o normas para la elaboración de bóvedas, cúpulas, arcos o techumbres en que se utilice este material, en cuyo caso, los proyectos respectivos deberán ser sometidos a la consideración de la Dirección.

Tampoco se dan aquí recomendaciones para el empleo de mampostería seca sin mortero o para la construida con sillares acomodados y apoyados mediante cuñas o ajustes.

Artículo 235.ALCANCE. Se consideran elementos de mampostería los construidos con piezas regulares o irregulares de piedra natural o artificial, maciza o hueca, unidas por un mortero cementante. Los materiales que se utilicen en la construcción de elementos de mampostería deberán cumplir los requisitos generales de calidad especificados por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio.

Artículo 236. MUROS. En la construcción de muros deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

I.- La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia no será menor de 10 cm;

II.- Los muros que se toquen o crucen deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario;

III.- Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad.

IV.- Las juntas verticales, en los elementos que constituyen las hiladas de los muros, deberán quedar "cuatrapeadas" como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen precauciones que garanticen en otra forma la estabilidad del muro;

V.- Los muros llevarán elementos de liga horizontales a una separación no mayor de veinticinco veces su espesor; y,

VI.- Los elementos horizontales de la liga de los muros que deban anclarse a la estructura, se fijarán por medio de varillas que previamente se dejen ahogados en dicha estructura, y otros con dispositivos especiales.

Artículo 237. MATERIALES. La proporción y calidad de los materiales que constituyan la mampostería para Diseño y Construcción de Estructuras de diente; deberán cumplir con el refuerzo y resistencia establecidos en las Normas Técnicas Complementarias, aplicando según el caso las relativas a Mampostería de Piedras Artificiales o Mampostería de Piedras Naturales.

Artículo 238. PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION. Deberá comprobarse que las estructuras de Mampostería cumplan con las características del proyecto y se construyan de acuerdo con los Procedimientos de Construcción establecidos en las Normas Técnicas Complementarias, cuidando especialmente se cumpla con las tolerancias y el control de resistencia fijados en dichas normas.

Artículo 239. CONTROL. Para verificar que los elementos de mampostería con funciones estructurales o con una altura mayor de dos metros cumplan con la resistencia de proyecto, se tomarán muestras del mortero y de las piezas de mampostería que se ensayarán en un laboratorio de materiales aceptado por la Dirección, de conformidad con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 240. MUROS CONFINADOS. Estos son los que están reforzados con castillos y dalas. Deberán cumplir con los siguientes requisitos.

Las dalas y castillos tendrán como mínimo el espesor del muro; concreto $f'c$ no menor de 150 kg/cm²., por lo menos cuatro varillas. Existirán castillos por lo menos en los extremos de los muros y en puntos intermedios a una separación no mayor que vez y media su altura. Si la relación altura a espesor del muro

exceda de 30, deberán proveerse elementos rigidizantes que eviten la posibilidad de pandeo del muro.

Artículo 241. CONSTRUCCION, MATERIALES Y PIEZAS. Condiciones. Las piezas empleadas deberán estar limpias y sin rajaduras. Mojado de piezas.- Deberán saturarse previamente a su colocación todas las piezas de barro cuya absorción, determinada con el ensaye especificado en la norma DGN C 67 sea mayor que 10 por ciento. Las piezas a base de cemento o cal deberán estar secas al colocarse.

Piezas de dimensiones uniformes.- Para fines de aplicación del manual de requisitos estructurales, se considerará que las piezas son de dimensiones uniformes si las caras que vayan a estar colocadas en posición horizontal en el muro son planas, y si ninguna dimensión de la pieza difiere de 3 por ciento del valor especificado.

Artículo 242. MORTEROS - MEZCLADO DEL MORTERO. La consistencia del mortero se ajustará tratando de que alcance la máxima fluidez compatible con una fácil colocación. Los materiales se mezclarán en un recipiente no absorbente, prefiriéndose, siempre que sea posible, un mezclado mecánico.

Remezclado.- Si el mortero empieza a endurecerse, podrá remezclarse agregándole agua hasta que vuelva a tomar la consistencia deseada. Los morteros a base únicamente de cemento deberán usarse dentro del término de una hora a partir del mezclado inicial. Los que contengan cal o cemento de albañilería deberán usarse dentro del intervalo de 2.5 horas a partir de su mezclado inicial; pero no podrán permanecer más de una hora sin ser remezclados.

Lechadas.- Las lechadas para el colado de elementos de refuerzo, interiores o exteriores al muro, tendrán la cantidad de agua que asegura una consistencia líquida sin segregación de los materiales constituyentes. El tamaño máximo del agregado serán de 1 cm, cuando la dimensión mínima del elemento por rellenar sea mayor de 5 cm; de lo contrario, todo el agregado pasará por la malla No. 4.

Artículo 243. REFUERZO.- Antes de ser colocadas, las varillas de refuerzo deberán estar rectas y libres de impurezas que puedan reducir su adherencia.

Artículo 244. PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION. Junta. Estas cubrirán totalmente las caras horizontales y verticales de las piezas. Su espesor será el mínimo que permita una capa uniforme de mortero y la alineación de las piezas.

El espesor de las juntas no excederá de 1.5 cm.

Aparejo.- Las fórmulas y procedimientos de cálculos especificados en estas disposiciones, son aplicables sólo si las piezas se colocan en forma cuatrapeada; para otro tipo de aparejo, el comportamiento de los muros deberá deducirse de ensayes a escala natural.

Concreto y Mortero.- En castillos y huecos interiores se colocará de manera que asegure el llenado completo de los huecos.

El colado de elementos interiores verticales se efectuará en tramos no mayores de 1.5 m. Si el área del hueco es mayor de 65 cm², se permitirá el colado en tramos hasta de 3 m, siempre que sea posible comprobar, por aberturas en las piezas que el colado llega hasta el extremo inferior del elemento.

Refuerzo. Se colocará de manera que se asegure que se mantenga fijo durante el colado. El recubrimiento, separación y traslape mínimo serán los que se especifican para concreto reforzado. Para elementos colados en el interior de las piezas se admitirá un recubrimiento libre no menor de 6 mm. Tolerancias.- Ningún punto del muro deberá tener una desviación mayor que 0.004 veces la altura con respecto a su plano vertical, ni mayor que 0.0003 veces su longitud con respecto a su plano horizontal.

Artículo 245. MUROS DE ADOBE. En la zona sísmica "A" las construcciones con muros cargadores de adobe se limitarán a un máximo de dos pisos. En las zonas B y C a sólo un piso. La zonificación sísmica se encuentra en el capítulo X de este mismo título.

La relación de altura a espesor de los muros de adobe será menor de 12. El piso de intermedio o el techo proporcionarán al muro sujeción lateral por medio de un sistema de arriostramiento. Si este sistema está formado por vigas de madera, éstas se mantendrán en buen estado de conservación.

El esfuerzo admisible a compresión en el adobe será de 2 kg/cm². y el esfuerzo cortante permisible ante fuerzas laterales será de 0.25 kg/cm². Si se emplean aditivos para mejorar la calidad del adobe, estos esfuerzos podrán incrementarse, siempre y cuando se realicen pruebas a satisfacción de la Dirección.

El muro de adobe se desplantará sobre una zapata corrida de mampostería de piedra, la cual sobresaldrá por lo menos 30 cm sobre el nivel natural del terreno. Se requerirá que la liga entre las piezas se haga con mortero de cal, y los muros se protegerán del intemperismo por medio de aplanados de cal y arena. El aplanado se resanará periódicamente.

Capítulo VI

Estructuras de Madera

Artículo 246. ALCANCE. Estas disposiciones son aplicables a elementos estructurales de madera sólida de cualquier especie.

Artículo 247. CALIDAD DE LA MADERA. Los grados de las maderas que se citan en este capítulo, son los que se especifican en la norma C18-46, expedida por la Dirección General de Normas, de la Secretaría de Comercio. Cuando se use madera estructural en forma permanente, no se empleará con calidad inferior a la segunda.

Cuando el uso de la madera, no tenga el carácter de permanente, en construcciones no se empleará calidad inferior a la tercera.

Artículo 248. ESFUERZOS PERMISIBLES Y MODULOS DE ELASTICIDAD. Se admiten esfuerzos de trabajo y módulos de elasticidad en función de la densidad aparente de la madera seca, y para madera de primera.

Los esfuerzos permisibles, deberán afectarse de reducciones, de acuerdo con el grado de deterioro o intemperización de la madera. Estas reducciones deberán ser aprobadas por la Dirección, de acuerdo con la inspección que se haga de la obra, a solicitud del interesado.

Para cargas de corta duración que no exceda el lapso indicado a continuación, se incrementarán los esfuerzos permisibles según la siguiente tabla:

15% para 2 meses de duración,

25% para 7 días de duración,

50% para viento o sismo y

100% para impacto.

Estos coeficientes de incremento, se aplican también a las conexiones.

Los incrementos anteriores no se aplican a los módulos de elasticidad, en cálculo de deflexiones.

Artículo 249. ELEMENTOS DE UNION. Estos elementos serán: los clavos, pernos, conectores, pijas, etc., y su diseño se ajustará a lo previsto en las normas técnicas complementarias.

Clavos.- Sólo se permiten para uso estructural, los clavos comunes de alambre de acero estirado en frío.

Tornillos.- Tornillos de acero para madera, de cualquier tipo de cabeza.

Pernos.- Se entiende que se trata de pernos de acero con cabeza en un extremo, o con dos extremos roscados y usando rondanas bajo cabeza y tuerca.

Conectores.- La capacidad de carga de estos elementos se determinará de acuerdo con los datos proporcionados por los fabricantes y de acuerdo con las condiciones de diseño previamente aprobados por la Dirección.

Artículo 250. PROTECCION A LA MADERA.- Se cuidará que la madera esté debidamente protegida contra cambios de húmedas, insectos, fuego, etc., podrá protegerse ya sea por medio de tratamientos químicos y/o recubrimientos apropiados.

Capítulo VII

Disposiciones para Diseñar Estructuras de Concreto

Artículo 251. ALCANCE. Este capítulo presenta disposiciones para el diseño de estructuras de concreto, en las cuales no se permitirá $f'c$ inferior a 150 k/cm², para concretos ligeros con peso volumétrico inferior a 2Ton/m³. Se incluyen recomendaciones complementarias.

La sección mínima permisible de diseño será de 15 cm, excepto en losas en que el espesor mínimo será de 8 cm.

Artículo 252. CRITERIOS DE ANALISIS.- Las estructuras de concreto se analizarán con métodos que supongan el comportamiento elástico, excepto en losas y vigas continuas, en las que se permite el análisis plástico.

Artículo 253. CRITERIOS DE DISEÑO. Los miembros de las estructuras, podrán diseñarse siguiendo el criterio de esfuerzos admisibles (diseño elástico), que aparece en este capítulo o el de resistencia última según los criterios establecidos en las Disposiciones para el Diseño de Estructuras de Concreto del Instituto de Ingeniería de la UNAM, o el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado del Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto.

Será válido el diseño conforme a otras especificaciones debidamente reconocidas, siempre y cuando se demuestre que se obtiene como mínimo los mismos márgenes de seguridad.

Artículo 254. ESFUERZOS PERMISIBLES Y FACTORES DE CARGA. Para el diseño elástico, los esfuerzos permisibles corresponderán a la combinación usual de cargas muertas y vivas. Para combinación de éstas con accidentales, como sismos, vientos, etc., estos esfuerzos deberán incrementarse en un 50% en el acero de refuerzo y 33% en el concreto. En el diseño por resistencia última, las acciones nominales deben multiplicarse por los factores de carga que corresponden a cada uno de los criterios establecidos. Si se utilizan las disposiciones para el diseño de estructuras de concreto del Instituto de Ingeniería de la UNAM, se diseñará con los siguientes factores:

- a).- Para cargas muertas y vivas $F_c = 1.4$
- b).- Para cargas muertas, y vivas accidentales $F_c = 1.1$

Artículo 255. EFECTOS DE ESBELTEZ. El efecto de esbeltez, se tomará en cuenta amplificando el momento flexionante, que resulte del análisis realizado, como se indica en las normas técnicas complementarias de este Reglamento.

Artículo 256. DISEÑO POR PROCEDIMIENTO DE VALORES ADMISIBLES (CRITERIO ELASTICO). Los esfuerzos se calcularán con base en las condiciones de equilibrio y en las hipótesis siguientes:

A).- La sección plana antes de la flexión, permanece plana después de ésta. Las deformaciones varían linealmente con la distancia del eje neutro. B).- Existe adherencia entre el concreto y el acero de tal manera que la deformación de uno es igual al del otro a igual distancia del eje neutro.

C).- La relación esfuerzo. Deformación del concreto, es lineal, bajo cargas de servicio y dentro de los esfuerzos de trabajo.

D).- El acero resiste toda la tensión debida a la flexión.

Artículo 257. DISEÑO POR EL CRITERIO DE RESISTENCIA ULTIMA. Para este diseño se emplearán los criterios establecidos en el artículo 253.

Artículo 258. REVISION DE LAS CONDICIONES DE SERVICIO. En el diseño deberá revisarse los siguientes aspectos:

a).- Deflexiones de elementos estructurales que no perjudiquen su funcionamiento o dañen otros elementos.

b).- Deflexiones en elementos que trabajen en una dirección.

Artículo 259. AGRIETAMIENTO. En el diseño debe considerarse el análisis por agrietamiento, mediante el procedimiento señalado en las normas técnicas complementarias para estructuras, no expuestas a un ambiente agresivo y/o que deban ser impermeables. En caso contrario deberán tomarse precauciones especiales.

Artículo 260. RECUBRIMIENTOS EN ZONAS COSTERAS. Para los casos de construcciones en la costa, deberán tomarse precauciones especiales en el diseño de recubrimientos.

Artículo 261. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS. Deberá cumplirse con los siguientes requisitos, cuyos procedimientos de análisis se señalan en las normas técnicas complementarias de este Reglamento, en cuanto a: refuerzo mínimo, anclaje, recubrimiento, separación entre barras individuales, paquetes de barras, dobleces de refuerzo, empalmes, refuerzo por cambios volumétricos, secciones "L" y "T", reducción de sección. Además de los requisitos citados anteriormente, las disposiciones de este artículo se cumplirán para: vigas, columnas zunchadas, losas, zapatas, muros, aberturas, arcos, cascarones y losas plegadas, de conformidad con lo señalado en las normas técnicas complementarias.

Artículo 262. CONCRETO PREESFORZADO.- Para el diseño y construcción deberá utilizarse el criterio de diseño elástico o resistencia última, según las disposiciones de diseño de estructuras de concreto, del Instituto de Ingeniería de la UNAM o el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado del Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto.

Artículo 263. CONCRETO LIGERO. Concreto ligero es aquél cuyo peso volumétrico en seco es inferior a 2 Ton/m³. Para el diseño de elementos estructurales, además de las normas generales para concreto normal, se aplicarán las modificaciones señaladas en las normas técnicas complementarias de este Reglamento.

Artículo 264. CONCRETO SIMPLE. Sólo se permiten elementos de concreto simple con longitud mayor a 1.50 m, cuando mediante aditivos, se disminuye la contracción o se desprece el trabajo del concreto en esa dirección. Deberán aplicarse para el esfuerzo de diseño, los factores permisibles en cuanto a comprensión, tensión, esfuerzo cortante y cambios volumétricos del elemento estructural, señalados en las normas técnicas complementarias.

Capítulo VIII Construcción del Concreto

Artículo 265. ACERO.- El acero deberá sujetarse firmemente en su sitio con amarres de alambre para impedir movimientos durante el colado. Deberá retirarse previamente al colado el óxido suelto.

Artículo 266. CONCRETO. El revenimiento será el mínimo requerido para que el concreto fluya a través de las varillas de refuerzo.

Artículo 267. FABRICACION Y CONTROL. La fabricación se realizará utilizando los métodos reconocidos; debiéndose llevar control de calidad, el cual se basará principalmente en el de las resistencias a compresión axial de cilindros fabricados, curados y probados, de acuerdo con las normas DGN C 160 DGN C 83 en un laboratorio aceptado por la Dirección.

Artículo 268. TRANSPORTE. Los métodos que se empleen para transportar el concreto, serán tales que eviten la segregación o pérdida de sus ingredientes y no deberán transcurrir más de 30 min. a menos que se empleen retardantes.

Artículo 269. COLOCACION Y COMPACTACION. Antes de efectuar un colado, deben limpiarse los elementos de transporte y el lugar donde se va a depositar el concreto.

Los procedimientos de colocación y compactación serán tales, que aseguren una densidad uniforme al concreto y eviten la formación de huecos. El concreto se colocará mediante una sola maniobra y se compactará con picado, vibrado y apisonado.

No se permitirá trasladar el concreto dentro del molde, mediante el vibrado, ni depositarlo en caída libre mayor de 1.50 m.

Artículo 270. CURADO. El concreto debe mantenerse en un ambiente húmedo por lo menos durante siete días, en el caso de cemento normal y tres días si se empleó cemento de resistencia rápida. Estos lapsos se aumentarán adecuadamente si la temperatura desciende a menos de cinco grados centígrados. Para acelerar la adquisición de resistencia y reducir el tiempo de curado, puede emplearse cualquier otro proceso que sea aceptado por la Dirección. El proceso de curado que se aplique, debe producir concreto cuya durabilidad sea por lo menos equivalente a la obtenida con curado en ambiente húmedo previsto en el párrafo anterior.

Artículo 271. TEMPERATURA. Cuando la temperatura ambiente durante el colado o poco después, sea inferior a cinco grados centígrados, se tomarán las

precauciones especiales tendientes a contrarrestar el descenso en resistencia y el retardo en endurecimiento, se verificará que estas características no hayan sido desfavorablemente afectadas.

Artículo 272. TOLERANCIAS. Las tolerancias que a continuación se señalan, rigen con respecto a los planos constructivos del proyecto.

1).- Las dimensiones de la sección transversal de un miembro, no excederá de las de proyecto en más de $1 \text{ cm} + 0.05 t$; siendo t , la dimensión en la dirección en que se considera la tolerancia; ni serán menores que las de proyecto en más de $0.03 \text{ cm} + 0.3 t$.

2).- El espesor de zapatas, losas, muros y cascarones, excederá al de proyecto en más de $0.5 \text{ cm} + 0.05 h$; siendo h el espesor de proyecto; ni será menor en más de $0.3 \text{ cm} + 0.03 h$.

3).- En cada planta se trazarán los ejes de acuerdo con el proyecto, con tolerancia de un centímetro.

4).- La tolerancia en desplome de una columna será de un centímetro más dos por ciento de la dimensión paralela a la desviación, medida en la sección transversal de la columna.

5).- El eje centroidal de una columna no deberá distar de la recta que une los centroides de las secciones extremas, más de 0.5 cm , más uno por ciento de la dimensión de la columna paralela a la desviación.

6).- La posición de los ejes de vigas con respecto a los de las columnas donde se apoyan, no deberá diferir de la de proyecto, en más de un centímetro más dos por ciento de la dimensión, de la columna paralela a la desviación, ni más de un centímetro más dos por ciento del ancho de la viga. 7).- El eje centroidal de una viga no deberá distar de la recta que une los centroides de las secciones extremas, más de un centímetro más dos por ciento de la dimensión de la viga paralela a la desviación.

8).- En ningún punto la distancia medida verticalmente entre losas de pisos consecutivos, diferirá de la de proyecto de más de tres centímetros, ni la inclinación de una losa respecto a la de proyecto más de uno por ciento.

9).- La desviación angular de una línea de cualquier sección transversal de un miembro respecto a la dirección que dicha línea tendría según el proyecto, no excederá de cuatro por ciento.

10).- La localización de dobleces y cortes de barras longitudinales no debe diferir en más de $1 \text{ cm} + 0.04 L$ en la señalada en el proyecto, siendo L el claro; excepto en extremos discontinuos de miembros donde la tolerancia será de 1 cm .

11).- La posición del refuerzo de losas, zapatas, muros, cascarones, arcos, y vigas será tal que no reduzca el peralte efectivo, " d ", en más de $(0.3 \text{ cm} + 0.03 d)$ ni reduzca el recubrimiento en más de 0.5 cm . En columnas rige la misma tolerancia; pero referida a la mínima dimensión de la sección transversal, en vez del peralte efectivo. La separación entre barras no diferirá de la de proyecto más de un centímetro más diez por ciento de dicha separación; pero en todo caso

respetando el número de barras y su diámetro, y de tal manera que permita pasar el agregado grueso.

12).- Las dimensiones del refuerzo transversal de vigas y columnas, medidas según el eje de dicho refuerzo, no excederán a las de proyecto en más de $1 \text{ cm} + 0.05 t$, siendo t la dimensión en la dirección en que se considera la tolerancia, ni serán menores que las de proyecto en más de $0.3 \text{ cm} + 0.03 t$, debiendo modificarse el molde en su caso.

13).- La separación del refuerzo transversal de trabes, vigas y columnas no diferirá de la de proyecto más de 1 cm más diez por ciento de dicha separación, respetando el número de elementos de refuerzo y su diámetro. 14).- Si un miembro estructural no es claramente clasificable como columna o viga, se aplicarán las tolerancias relativas a columnas, con las adaptaciones que procedan si el miembro en cuestión puede verse sometido a compresión axial apreciable; y las correspondientes a trabes en caso contrario. En cascarones rigen las tolerancias relativas a losas, con las adaptaciones necesarias.

Por razones ajenas al comportamiento estructural, tales como aspecto o colocación de acabados, puede ser necesario imponer tolerancia más estricta que las arriba señaladas. De no satisfacer cualquiera de las tolerancias especificadas, el Director responsable de la obra estudiará las consecuencias que de ahí deriven y tomará las medidas pertinentes para garantizar la estabilidad de correcto funcionamiento de la estructura.

Capítulo IX

Estructuras de Acero

Artículo 273. ALCANCE. Estas normas técnicas, serán aplicables a estructuras metálicas fabricadas con acero estructural, que deberá cumplir con los requisitos de calidad de la Dirección General de Normas, de la Secretaría de Comercio.

Tanto en los planos de fabricación, montaje y en los esquemas de la memoria de cálculo, deberá indicarse claramente por medio de símbolos, todos los elementos estructurales, conexiones y soldaduras.

Artículo 274. CRITERIOS DE DISEÑO. Los miembros de la estructura, podrán diseñarse siguiendo el criterio de esfuerzos admisible o criterios reconocidos de resistencia última que den condiciones de seguridad semejantes.

Artículo 275. ESFUERZOS PERMISIBLES Y FACTORES DE CARGA. Para cargas muertas y vivas combinadas con sismos o viento, se incrementarán los esfuerzos permisibles en un 33%, si se usa el criterio de resistencia última, deberán emplearse los factores de carga congruentes con el método.

Artículo 276. ANALISIS. Las estructuras de acero, se analizarán con métodos que supongan un comportamiento elástico. De aplicarse análisis plástico, deberán comprobarse la estabilidad de la estructura.

Artículo 277. DIMENSIONAMIENTO. Para columnas y piezas en tensión o compresión, debe tomarse la longitud libre entre secciones soportadas lateralmente. En elementos sometidos a la acción directa de la lluvia, el grueso mínimo será de 4.8 mm, tomando precauciones especiales cuando el material se exponga a condiciones severas. El ancho para elementos planos en compresión, no atiesados y elementos planos atiesados, se diseñará de acuerdo a las normas técnicas complementarias.

Artículo 278. DISEÑO POR ESFUERZOS ADMISIBLES. Deberá hacerse un análisis de: miembros en tensión, miembros en compresión; flexión para miembros estructurales con sección compacta, no compacta y secciones de cajón, sujeción lateral, tomando en cuenta todos los esfuerzos admisibles por flexión para estos casos. Miembros estructurales sujetos a flexocompresión, miembros estructurales sujetos a flexotensión y determinación del esfuerzo cortante, tal como se indica en las normas técnicas complementarias.

Artículo 279. REQUISITOS PARA DISEÑO:

a).- En columnas compuestas cualquier elemento que forme parte de la columna debe satisfacer los requisitos que señalan las normas técnicas, las conexiones de liga deben garantizar que las partes componentes trabajen en conjunto y no como elementos aislados. La liga entre elementos deberá ser mediante barras de celosía, placas de unión, placas ininterrumpidas, placas perforadas.

b).- En travesaños armados y vigas laminadas, todos los elementos bajo cualquier condición de carga deben cumplir con los requisitos que señalan las normas técnicas. Para su dimensionamiento; se tomará como base el momento de inercia de la sección transversal total. No es necesario deducir área de agujeros en patines, si dicha área es menor que el 15% de su área total.

Artículo 280. CONEXIONES. Las conexiones, serán capaces de transmitir los esfuerzos calculados en los miembros que ligen y cumplirán las condiciones de restricción y continuidad supuestas en el análisis de la estructura. Estas se diseñarán para la resistencia íntegra del miembro a que correspondan. El número mínimo, de remaches o tornillos en una conexión será de dos. Deben tenerse en cuenta en el diseño, todas las excentricidades que haya en las conexiones. Para remaches y tornillos los esfuerzos admisibles en tensión y cortante, serán los especificados por el fabricante; deberá calcularse el área resistente al aplastamiento, agarre largos, separación mínima y máxima en miembros a compresión, distancia mínima al canto, distancia mínima a un borde de la dirección en que se transmiten los esfuerzos.

Artículo 281. SOLDADURA. El tipo de soldadura aplicable para la construcción metálica, es el arco eléctrico de electrodo metálico aplicado manual,

semiautomático o automáticamente. Las resistencias básicas anotadas en la tabla de resistencias nominales que se incluyen en las normas técnicas complementarias, se aplican a estructuras sujetas a cargas estáticas o combinaciones de éstas con viento o sismo; pero no a cargas rodantes, ni a otros casos en que puedan presentarse fallas por fatiga. El electrodo deberá ser adecuado al material base y de acuerdo con la posición en que se efectúe la soldadura, teniendo especial cuidado en los casos de aceros con alto contenido de carbón o de otros elementos de aleación. Se seguirán las instrucciones del fabricante, respecto a los voltajes, polaridad y tipo de corriente.

Artículo 282. NORMAS PARA APLICACIONES DE SOLDADURA. Las normas para aplicación correcta de soldadura, en estructuras de acero que deberán seguirse en toda construcción, se detallan en las normas técnicas complementarias de este Reglamento, y son las siguientes:

- a).- Normas para combinaciones con remaches y tornillos en obras nuevas y en obras ya ejecutadas
- b).- Dimensiones efectivas de la soldadura: longitud, área y espesor efectivos.
- c).- Capacidad de las uniones soldadas: metal base y soldadura.
- d).- Soldadura a tope.
- e).- Soldadura de filete: tamaño, cordón interrumpido, separación longitudinal entre cordones, juntas traslapadas, remate de los cordones de filetes extremos.
- f).- Soldadura de tapón o de ranura.

Artículo 283. VIGAS COMPUESTAS. Se considera viga de sección compuesta, la formada por la combinación de una viga de acero y losa de concreto. Los métodos de dimensionamiento, serán los mismos que los indicados para elementos de acero y de concreto; pero empleando el momento de inercia compuesto, tomando el módulo de elasticidad correspondiente a cada material.

Artículo 284. ENDEREZADO. Todo el material que se vaya a utilizar en estructuras debe enderezarse previamente, excepto en los casos en que por las condiciones del proyecto debe tener forma curva. El enderezado debe hacerse de preferencia en frío, por medios mecánicos; pero puede aplicarse también calor, en zonas locales. La temperatura de las zonas calentadas, medida por medio de procedimientos adecuados, no debe sobrepasar 650° C.

Artículo 285. CORTES. Los cortes pueden hacerse con cizalla, sierra o soplete; estos últimos deben hacerse, de preferencia, a máquina. Los cortes con soplete requieren un acabado correcto, libre de rebabas. Se admiten muescas o depresiones ocasionales de no más de 5 mm de profundidad; pero todas las que tengan profundidades mayores deben eliminarse con esmeril. Los cortes deben hacerse con el mayor radio posible, nunca menor de 15 cm. Las

preparaciones de los bordes de piezas en los que se vaya a depositar soldadura, pueden efectuarse con soplete. Los extremos de piezas que transmiten compresión por contacto directo, deben cepillarse.

Artículo 286. TOLERANCIAS. Las piezas terminadas en taller, deben estar libres de torceduras y dobleces locales, los que pueden ser causa de rechazo; sus juntas deben quedar acabadas correctamente. A los miembros que trabajen a compresión en la estructura, no se les permitirá desviaciones mayores de un milésimo de la distancia entre puntos que estén soportados lateralmente en la estructura, una vez terminada con respecto a la línea recta que una sus extremos.

La distancia máxima con respecto a la longitud teórica que se permita en miembros que tengan sus dos extremos cepillados para trabajar por contacto directo, es un milímetro. En piezas no cepilladas, de longitud no mayor de diez metros, se permite una discrepancia de 1.5 mm, la que aumenta a 3 mm cuando la longitud de la pieza es mayor que la indicada.

Artículo 287. IDENTIFICACION. Todas las piezas deben salir de la planta debidamente identificadas, con marcas que correspondan a las indicadas en los planos de montaje.

Artículo 288. PINTURA. Después de inspeccionadas y aprobadas, y antes de salir del taller, todas las piezas que deben pintarse se limpiarán cepillándolas vigorosamente con cepillo de alambre, para eliminar escamas de laminado, óxido, escoria de soldadura, basura, y, en general, toda materia extraña. Los depósitos de aceite y grasa se quitarán por medio de solventes. Las piezas que no requieran pintura de taller, se deben limpiar siguiendo procedimientos análogos a los indicados en el párrafo anterior. A menos que se especifique otra cosa, las piezas de acero que vayan a quedar cubiertas por acabados interiores del edificio y las que vayan a quedar ahogadas en concreto no necesitan pintarse. Todo el material restante, recibirá en el taller una mano de pintura anticorrosiva, aplicada cuidadosa y uniformemente sobre superficies secas y limpias, por medio de brocha, pistola de aire, rodillo o por inmersión. El objeto de la pintura de taller es proteger el acero durante un período de tiempo corto, aún cuando sirva como base para la pintura final que se efectuará en obra.

Las superficies que sean inaccesibles después del armado de las piezas, deben pintarse antes. Todas las superficies que se encuentran a no más de 5 cm. de distancia de las zonas en que depositen soldaduras de taller o de campo, deben estar libres de materiales que dificulten la obtención de soldaduras sanas, o que produzcan gases perjudiciales para ellas.

Cuando un elemento estructural esté expuesto a los agentes atmosféricos, todas las partes que lo componen, deben ser accesibles, de manera que puedan limpiarse y pintarse.

Artículo 289. ESTRUCTURAS REMACHADAS O ATORNILLADAS. Agujeros. El diámetro de los agujeros para remaches o tornillos, debe ser un milímetro y medio mayor que el diámetro nominal de éstos. Los agujeros pueden punzonarse, en material de grueso no mayor que el diámetro nominal de los remaches o tornillos más tres milímetros; pero deben taladrarse o punzonarse a un diámetro menor y después rimarse, cuando el material es más grueso. No se permite el uso del botador para agrandar agujeros, ni el empleo de sopletes para hacerlos.

Armado.- Todas las partes de miembros que se estén remachando, deben mantenerse en contacto entre sí rígidamente, por medio de pernos o tornillos. Los agujeros que haya que agrandar, para poder colocar los remaches o tornillos tienen que rimarse. El que los agujeros no coincidan correctamente pueden ser causa del rechazo.

Colocación.- Los remaches, deben colocarse por medio de remachadores de compresión u operados manuales (en forma neumática, hidráulica o eléctrica) y una vez colocados llenarán totalmente el agujero y quedarán apretados, con sus cabezas en contacto completo con la superficie. Los remaches se colocan, en general, en caliente en cuyo caso sus cabezas, terminadas en forma aproximadamente semiesférica, se mostrarán enteras, bien acabadas y concéntricas con los agujeros, así como tendrán tamaño uniforme para un mismo diámetro. Antes de colocarlos se calientan uniformemente a una temperatura no mayor de 1000° C. La que no debe bajar a menos de 540° C. durante la colocación.

Pueden emplearse remaches colocados en frío, siguiendo las instrucciones proporcionadas por sus fabricantes.

Antes de colocar los remaches o tornillos se revisará la posición, alineamiento y diámetro de los agujeros, y posteriormente se comprobará que sus cabezas estén formadas correctamente y se revisarán por medios acústicos y, en el caso de tornillos, se verificará que las tuercas estén correctamente apretadas y si se han colocado las roldanas cuando se haya especificado su uso. La rosca del tornillo debe sobresalir de la tuerca no menos de 3 mm.

Artículo 290. ESTRUCTURAS SOLDADAS.

a).- Preparación del material. Las superficies que vayan a soldarse estarán libres de costras, escoria, óxido, grasa, pintura o cualquier otro material extraño, pero se permite que haya costras de laminado que resistan un cepillado vigoroso hecho con cepillo de alambre. Siempre que sea practicable, la preparación de bordes por medio de soplete oxiacetilénico, debe efectuarse con sopletes guiados mecánicamente.

b).- Armado. Las piezas entre las que se van a colocar soldaduras de filete deben ponerse en contacto; cuando esto no sea posible, su separación no deberá exceder de 5 mm. Las partes que se vayan a soldar a tope, deben alinearse cuidadosamente, corrigiendo cualquier desalineamiento mayor de 3 mm. Siempre que sea posible, las piezas por soldar, se colocarán de manera que la soldadura se deposite en posición normal.

Al armar partes de una estructura o de miembros compuestos se seguirán procedimientos y secuencias en la colocación de las soldaduras, que eliminen distorsiones innecesarias y minimicen los esfuerzos de construcción, cuando sea imposible evitar esfuerzos residuales altos al cerrar soldaduras en conjuntos rígidos, el cierre se hará con elementos que trabajen en compresión. Al fabricar vigas con cubre placas y miembros compuestos, deben hacerse las uniones de taller en cada una de las partes que las componen, antes de unir las entre sí.

c).- Soldaduras de penetración completa. En placas de grueso no mayor de 9 mm, pueden lograrse la penetración completa depositando la soldadura de ambos lados, en posición normal dejando entre las dos una holgadura no menor que la mitad del grueso de la placa más delgada, y sin preparar sus bordes.

En todos los demás casos debe utilizarse placa de respaldo, o, de no ser así, debe quitarse con un cincel la capa inicial de la raíz de la soldadura, hasta descubrir material sano y antes de colocar la soldadura por el segundo lado, hasta lograr fusión completa en toda la sección transversal. Cuando se usa placa de respaldo de material igual al metal base, debe quedar fundida con la primera capa de metal de aportación. Se permitirá quitar la placa de respaldo, si se toman las precauciones necesarias para no dañar el metal base.

Los extremos de las soldaduras de penetración completa deben terminarse de una manera que asegure su sanidad; para ello deben usarse placas de extensión, siempre que sea posible, las que se quitan después de terminar la soldadura, dejando los extremos de éstas lisos y alineados con las partes unidas.

En soldaduras depositadas en varios pasos, debe quitarse la escoria de cada uno de ellos antes de colocar el siguiente.

d).- Precaentamiento. Antes de depositar la soldadura, el metal base debe precalentarse a la temperatura indicada en la tabla siguiente:

TEMPERATURA MÍNIMA DE PRECALENTAMIENTO, °C.

Proceso de soldadura.

Grueso máximo del metal base en el punto de colocación de la soldadura (mm.).

Arco eléctrico con electrodo recubierto que no sea bajo contenido de hidrógeno.

DGN B 99 1972.

Arco eléctrico con electrodo recubierto bajo contenido de hidrógeno arco sumergido o arco eléctrico protegido con gases inertes.

Aceros DGN B 254 1958, DGN B 99 1972.

Hasta 19 Incl.

Ninguna.

Ninguna.
Más de 19 a 38 Incl.
70
25
Más de 38 a 64 Incl.
110
70
Más de 64
150
110

Se exceptúan los puntos de soldadura, colocados durante el armado de la estructura que se volverán a fundir y quedarán incorporados en soldaduras continuas realizadas por el proceso de arco sumergido antes de efectuar cualquier soldadura; si el metal base está a una temperatura inferior a 0°C, debe precalentarse a 20° C como mínimo, o a la temperatura indicada en la tabla si ésta es mayor. Todo el metal situado a no más de 7.5 cm de distancia de la soldadura, a ambos lados y delante de ella, debe calentarse a la temperatura mínima durante todo el proceso de colocación del metal de aportación.

e).- Inspección. Deben revisarse los bordes de las piezas en las que se colocará la soldadura, antes de depositarla, para cerciorarse de que los biseles, holguras, etc., son correctas y están de acuerdo con los planos.

Una vez realizadas, las uniones soldadas deben inspeccionarse ocularmente, y se repararán todas las que presenten defectos aparentes de importancia, tales como tamaño insuficiente, cráteres o socavaciones del metal base. Toda soldadura agrietada debe rechazarse.

Cuando haya dudas en juntas importantes de penetración completa, la revisión se completará por medio de radiografías y/o ensayos no destructivos de otros tipos. En cada caso se hará un número de pruebas no destructivas de soldaduras de taller suficiente para abarcar los diferentes tipos que haya en la estructura y poderse formar una idea general de su calidad. En soldaduras de campo se aumentará el número de pruebas, y éstas se efectuarán en todas las soldaduras de penetración, en material de más de dos centímetros de grueso y en porcentaje elevado de las soldaduras sobre cabeza.

f).- Montaje. Condiciones Generales. El montaje debe efectuarse con equipo apropiado, que ofrezca la mayor seguridad posible. Durante el montaje, se adoptarán las precauciones necesarias para no producir deformaciones ni esfuerzos excesivos. Si, a pesar de ello algunas de las piezas se maltratan y deforman, deben ser enderezadas antes de montarlas, permitiéndose las mismas tolerancias que en trabajos de taller.

g).- Anclaje. Antes de iniciar la colocación de la estructura se revisará la posición de las anclas, que habrán sido colocadas previamente, y en caso de que haya discrepancias con respecto a las posiciones mostradas en planos se tomarán las providencias necesarias para corregirlas o compensarlas.

h).- Conexiones provisionales. Durante el montaje, deben sostenerse individualmente, o ligarse entre sí, por medio de tornillos, pernos o soldaduras provisionales que proporcionen la resistencia requerida en el Reglamento, bajo la acción de cargas muertas y esfuerzos de montaje, viento o sismo. Así mismo, deben tenerse en cuenta los efectos de cargas producidas por materiales, equipo de montaje, etc. Cuando sea necesario se colocará en la estructura el contraventeo provisional requerido para resistir los efectos mencionados.

i).- Tolerancias. Se considera que las piezas que componen una estructura están plomeadas, niveladas y alineadas. El error en ningún caso deberá exceder de 1/500 y además deberá cumplirse las siguientes condiciones:

1. El desplazamiento del eje de columnas adyacentes a cubos de elevadores, medido con respecto al eje teórico, no deberá ser mayor de 25 mm en ningún punto en los primeros 20 pisos. Arriba de este nivel, el desplazamiento puede aumentar 1 mm por cada piso adicional, hasta un máximo de 50 mm.

2. El desplazamiento del eje de columnas exteriores, medido con respecto al eje teórico, no deberá ser mayor de 25 mm medidos hacia afuera del edificio, ni 50 mm hacia dentro, en ningún punto en los primeros 20 pisos. Arriba de este nivel los límites anteriores pueden aumentar en 1.5 mm por cada piso adicional; pero no deben exceder, en total de 50 mm hacia fuera ni 75 mm hacia dentro del edificio.

j).- Alineado y plomeado. No se colocarán remaches ni soldaduras permanentes hasta que la parte de la estructura que quede rigidizada por ellos esté alineada y plomeada.

Capítulo X Análisis Sísmico

Artículo 291. CRITERIOS DE ANALISIS. Además de las consideraciones que se incluyen en este artículo, deberán observar las recomendaciones para el análisis sísmico señaladas en las normas técnicas complementarias.

1).- Toda estructura al diseñarse por sismo, se analizará suponiendo que de manera independiente actúan los movimientos en cada una de dos direcciones horizontales ortogonales. Se verificará que la estructura sea capaz de resistir, cada una de estas condiciones por separado.

2).- Las fuerzas cortantes que genera el sismo, se distribuirán en proporción a la rigidez al cortante de los elementos resistentes. Si los marcos no presentan fuertes asimetrías, su rigidez al cortante puede calcularse con las fórmulas aproximadas usuales.

3).- Se supondrá que no obran tensiones entre la subestructura y el terreno, debiéndose satisfacer el equilibrio de las fuerzas y momentos totales calculados. Se revisará el factor de seguridad de la cimentación. Si existen elementos, tales como pilotes o pilas, capaces de tomar tensiones, se les prestará atención en el análisis.

4).- En el diseño de marcos que contengan tableros de mampostería que formen parte integrante de la estructura, se supondrá que las fuerzas cortantes que obran en ellos son equilibradas por fuerzas axiales y cortantes en los miembros que constituyen el marco; así mismo, se revisará que las esquinas del marco sean capaces de resistir los esfuerzos causados por los empujes que sobre ellos ejercen los tableros.

En este tipo de marcos se vigilará que el esfuerzo cortante en la mampostería, no exceda del valor permisible. De excederse éste, será necesario añadir contra vientos y en todos los casos debe vigilarse la estabilidad del marco y proporcionarle los anclajes necesarios en la cimentación.

5).- Cuando los muros divisorios no se consideren parte integrante de la estructura, deberán sujetarse a ésta de manera que permitan su deformación en el plano del muro. Deberán indicarse claramente los de sujeción lateral de estos muros, en los planos constructivos.

6).- Se verificará que las deformaciones de los sistemas estructurales, incluyendo las de las losas, sean compatibles entre sí. Se revisará que todos los elementos estructurales, incluso las losas, sean capaces de resistir los esfuerzos inducidos.

Artículo 292. CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES SEGUN SU DESTINO. Para fines de análisis sísmicos las estructuras se clasifican en los siguientes grupos:

GRUPO A.- Estructuras que sean especialmente importantes a raíz de un sismo o que en caso de fallar causarían pérdidas directas o indirectas excepcionalmente altas, en comparación con el costo necesario para aumentar su seguridad. Tal es el caso de subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, estaciones de bomberos, archivos y registros públicos, hospitales, escuelas, estadios, auditorios, templos, salas de espectáculos, estaciones terminales de transporte, monumentos, museos y locales que alojan equipo especialmente costoso en relación con la estructura.

GRUPO B.- Estructuras cuya falla ocasionaría pérdidas de magnitud intermedia tales como: Plantas industriales, bodegas ordinarias, gasolineras, comercios, Bancos, restaurantes, casas para habitación privada, hoteles, edificios de apartamentos y oficinas, bardas cuya altura excede de 2.5 m y todas aquellas estructuras cuya falla por movimientos sísmicos pueda poner en peligro otras construcciones de este grupo o del A.

GRUPO C.- Estructuras cuya falla por sismo implicaría un costo pequeño y no pueda normalmente causar daños a construcciones de los dos primeros grupos. Se incluyen en el presente grupo, bardas con altura no mayor de 2.5 m. y bodegas provisionales para construcción de obras pequeñas.

Artículo 293. CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES SEGUN SU ESTRUCTURACION. Se han ordenado del tipo IV atendiendo a su ductilidad y capacidad decreciente para disipar energía. Las estructuras en todos los casos

tendrán que analizarse de manera congruente con lo que marca el presente Reglamento y con la aprobación de la Dirección.

Artículo 294. TIPO DE SUELO. Para el análisis sísmico se considerarán los siguientes tipos de terreno atendiendo a su rigidez:

TIPO I.- Terreno firme, tal como tepetate, arenisca medianamente cementada, arcilla muy compacta.

TIPO II.- Suelo de baja rigidez, tal como arena no cementada o limos de mediana o alta capacidad, arcillas de mediana capacidad.

TIPO III.- Arenas y limos de baja capacidad o arcillas blandas muy compresibles.

Artículo 295. METODOS DE ANALISIS. Se empleará el método simplificado que se proponen las normas técnicas complementarias de este Reglamento. Se podrán emplear en otros métodos reconocidos y someterlos a la autorización de la Dirección.

Artículo 296. ESTRUCTURAS DAÑADAS. Cuando a raíz de un sismo una construcción sufra daños menores en sus elementos estructurales, o no estructurales, se deberá restituir su resistencia y rigidez anteriores al sismo. Si los daños son mayores se reparará y reforzará de manera que satisfaga lo especificado en este Reglamento, salvo cuando la Dirección apruebe que se apliquen otras disposiciones. Si se repara la construcción contraviniendo este artículo, la Dirección podrá ordenar que se demuela la obra de reparación.

Capítulo XI Análisis por Viento

Artículo 297. GENERALIDADES. Las estructuras se analizarán, suponiendo que el viento actúa en dos direcciones ortogonales, sin considerar la protección que pudieran darles las estructuras vecinas. Se acepta la existencia simultánea del viento, las cargas muertas y las cargas vivas que se indican en la tabla de cargas vivas nominales unitarias de las normas técnicas complementarias de este Reglamento. No se considerará la acción simultánea de sismo y viento.

Los esfuerzos permisibles bajo la acción del viento, se estipulan de acuerdo con los materiales usados como se indica en los artículos correspondientes de este Reglamento.

Después de analizar la estabilidad general, se revisarán las condiciones necesarias para garantizar la estabilidad local, considerando el efecto de presiones interiores y los incrementos de presión exterior.

Artículo 298. CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES. Según se destinó las construcciones se clasifican en los grupos A, B y C, que se consideran en el análisis

sísmico. Según su respuesta a la acción del viento, las construcciones se clasifican en 4 tipos principales.

TIPO I.- Construcciones cuyo período fundamental de vibración es inferior a 0.7 seg. Dentro de este tipo se consideran las casas, los edificios hasta de 7 pisos y generalmente aquellas construcciones cuya altura sea inferior a 21 m.

TIPO 2. Construcciones sensibles a efectos dinámicos del viento, cuyo período fundamental se encuentre entre 0.7 y 2 seg. En general quedan en este tipo edificios entre 8 y 20 pisos.

TIPO 3. Construcciones también con períodos entre 0.7 y 2 seg., en las que se presenta la aparición periódica de vórtices, se consideran dentro de este tipo torres y chimeneas.

TIPO 4. Construcciones con período mayor de 2 seg. en las cuales se puede presentar inestabilidad aeroelástica. Generalmente corresponden a este tipo de edificios altos, mayores de 20 pisos.

Para el cálculo del período fundamental de una estructura puede seguirse el método que aparece en el artículo correspondiente en el capítulo de análisis sísmico.

Artículo 299. DISEÑO. Para diseño deberán analizarse los siguientes aspectos:

1).- Velocidad de diseño básico: se tomará en cuenta, el factor de topografía según se trate de terreno plano, zona de promontorios, zona del centro de ciudades, zonas residenciales, industriales. Factor de recurrencia, para el cual se tomará igual a 1.15 en construcciones del grupo A, 1.00 en construcciones del grupo B. Las construcciones del grupo C, no requieren análisis por viento; la velocidad regional en km/h se tomará del mapa de zonificación de vientos, de las normas técnicas complementarias.

2).- Variación de la velocidad de diseño con la altura: Para construcciones altas, tomando en cuenta velocidad del viento y topografía del terreno que rodea la construcción.

3).- Empujes estáticos de viento en estructuras tipo I, las fuerzas resultantes se calcularán multiplicando la presión de diseño por el área expuesta equivalente. El área expuesta será:

a).- En superficies planas, será el área total de la superficie.

b).- En techos en forma de diente de sierra, será la totalidad del área del primer diente y la mitad del área para cada uno de los restantes.

c).- Para cálculo de la succión vertical, la proyección horizontal del hecho de la construcción.

d).- En estructuras reticulares del tipo de armaduras, 20 por ciento del área limitada por las aristas exteriores.

e).- En construcciones tipo torre de sección circular, se tomará la proyección vertical de la sección transversal.

4).- Volteo. Se verificará la seguridad de las construcciones contra volteo considerando simultáneamente la acción de cargas vivas que tienden a incrementarlo.

5).- Coeficientes de empuje. Se valorará el efecto de la presión exterior usando los coeficientes que se señalan en las normas técnicas complementarias, de este Reglamento y que se refieren para los siguientes casos.

- a).- Paredes rectangulares verticales.
- b).- Edificios prismáticos rectangulares.
- c).- Cubiertas de arco circular.
- d).- Cubierta de dos aguas.
- e).- Cubiertas con una sola agua.
- f).- Cubiertas en forma de diente de sierra.
- g).- Estructuras cilíndricas.
- h).- Trabes y armaduras.
- i).- Presiones interiores.

6).- Efectos de turbulencia. Los efectos estáticos y dinámicos debidos a la turbulencia del viento deberán tomarse en cuenta en construcciones del tipo 2.

7).- Efecto de vórtices alternantes. Para considerar este efecto en estructuras tipo 3 que generalmente se presenta en cilindros, se analizará la estructura suponiendo la existencia de una fuerza horizontal que varía armónicamente con el tiempo.

8).- Uso de barras contra vórtices. En zonas donde se presenten altas velocidades de viento, se recomienda el empleo de barras contra vórtices para evitar la generación de éstos en estructuras cilíndricas. Estas barras podrán ser tubos o placas adheridos a la superficie exterior de un cilindro, a lo largo de espirales que rodeen a esta superficie.

9).- Inestabilidad aeroelástica. Para diseñar las construcciones del tipo 4 se adoptarán los criterios publicados, que tomen en consideración la turbulencia y los efectos de inestabilidad aeroelástica, presentando a la Dirección, estudios especiales que justifiquen la estabilidad de las construcciones de este tipo, para su aprobación.

Artículo 300. ANALISIS ESTRUCTURAL. Para efectos del análisis estructural, deberá procederse de conformidad con el método general, o el método simplificado de análisis, señalados en las normas técnicas complementarias. Cualquier otro procedimiento deberá presentarse a la aprobación de la Dirección.

TITULO QUINTO

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Capítulo I

Generalidades

Artículo 301. RESPONSABILIDAD. Los Directores responsables de obra, o los propietarios de una obra que no requiera Director responsable, están obligados a

vigilar que la ejecución de la misma, se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias, y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 302. SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS. Durante la ejecución de cualquier construcción, el Director Responsable de Obras o el propietario de la misma si ésta no requiere Director Responsable; tomarán las precauciones, adoptarán las medias técnicas y realizarán los trabajos necesarios, para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiere causar la ejecución de la obra.

Artículo 303. PLANOS Y LICENCIAS EN LAS OBRAS. Los planos autorizados y las licencias de las obras, deberán conservarse en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores del Ayuntamiento y la Dirección.

Artículo 304. BITACORA EN LA OBRA. El Director Responsable de Obra está obligado a mantener en la obra la bitácora a que se refiere el artículo 43 de este Reglamento, encuadernada, foliada, y tenerla, a disposición de los supervisores.

El Director Responsable cuidará de la veracidad de las anotaciones suscritas por él, por sus auxiliares técnicos y por los contratistas que participen en la obra.

Artículo 305. PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS. Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados por la Dirección. Los procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté de acuerdo con lo especificado en el diseño estructural.

El Director Responsable de la Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

I.- Propiedades mecánicas de los materiales;

II.- Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, área y distribución del acero y espesores de recubrimientos;

III.- Nivel y alineamiento de los elementos estructurales; y

IV.- Cargas muertas en la estructura, como el peso volumétrico propio y el provocado por la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

Artículo 306. NUEVOS PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION. Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección, para lo cual, el Director Responsable de la Obra presentará una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

La Dirección podrá exigir la construcción de modelos para probar el procedimiento, bajo las condiciones que juzgue técnicamente necesarias.

Artículo 307. PROTECCION DE COLINDANCIAS DE LA VIA PUBLICA Y DE INSTALACIONES. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del Director Responsable de Obra, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los usuarios de la vía pública.

Artículo 308. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Las construcciones provisionales deberán cumplir con los requisitos de seguridad, higiene, tener buen aspecto y conservarse en buen estado.

Artículo 309. OBRAS INTERRUMPIDAS. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 310. PROTECCION DE EXCAVACIONES INTERRUMPIDAS. Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor de dos semanas se tomarán las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación y, se deberá instalar el señalamiento adecuado para evitar accidentes.

Artículo 311. TIPOS DE PROTECCION. Las protecciones para las obras en general serán:

I.- Barreras. Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que puedan removerse al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas de amarillo y tendrán leyendas de precaución.

II.- Marquesinas. Cuando los trabajos se ejecuten a más de 10 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona de la vía pública inferior al lugar de las obras y los predios colindantes.

III.- Tapiales fijos. Se colocarán tapiales fijos previo el pago de los derechos correspondientes, que cubrirán todo el frente de la obra y una faja anexa de 50 cm sobre la vía pública. En su caso podrá concederse mayor superficie de ocupación de la vía pública.

IV.- Pasos cubiertos. En obras cuya altura es mayor de 10 m o en aquéllas en que la invasión de la acera lo amerita, la Dirección o el Ayuntamiento podrán exigir que se construya un paso cubierto además del tapial.

Artículo 312. CARACTERISTICAS DE LAS PROTECCIONES. Los tapiales serán de madera, lámina, concreto, mampostería y otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m., con superficie lisa pintados de color blanco sin más claros que las puertas las cuales se mantendrán cerradas.

Los pasos cubiertos tendrán cuando menos una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m. Ningún elemento de las protecciones quedará a menos de 50 cm de la vertical de la guarnición de la banqueta.

Las marquesinas estarán a una altura necesaria para que la caída de los materiales de demolición o construcción sobre ellas, no exceda de 10 m. Las protecciones se construirán de manera que no obstruyan la vista de las placas de nomenclatura, señales de tránsito, y aparatos o accesorios de los servicios públicos; en caso necesario, se colocarán éstos en otro lugar adecuado.

Artículo 313. CONSERVACION DE LAS PROTECCIONES. Los demoledores y constructores, están obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto. Con excepción de los letreros de los Directores Responsables de la Obra, no se permitirán rótulos o anuncios en los tapiales si no cuentan con la licencia o autorización correspondiente expedida por la Autoridad competente.

Capítulo II Materiales

Artículo 314. MATERIALES DE CONSTRUCCION. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos y deberán satisfacer las normas de calidad que fije la Secretaría de Comercio.

Artículo 315. PRUEBA DE MATERIALES EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES. La Dirección, podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias, para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales que formen parte de los elementos estructurales, aún en obras terminadas. La Dirección llevará un registro de los laboratorios o empresas que, a su juicio, puedan realizar estas pruebas.

Artículo 316. MUESTREO. El muestreo deberá efectuarse, siguiendo métodos estadísticos, para asegurar que el conjunto de muestras sea representativo de toda la obra.

Artículo 317. PROTECCION CONTRA INTEMPERISMO. Los elementos estructurales cuyos materiales se encuentren en ambiente corrosivo, o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos, que puedan disminuir su resistencia, deberán ser recubiertos con materiales o substancias protectoras, y tendrán un

mantenimiento preventivo, que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el diseño.

Artículo 318. NUEVOS MATERIALES DE CONSTRUCCION. Cuando se proyecte utilizar en una construcción un nuevo material, que no esté sujeto a normas de calidad a la Secretaría de Comercio; el Director Responsable de Obra, deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección, para lo cual, presentará los resultados de las pruebas de resistencia y calidad de dicho material.

Artículo 319. MATERIALES Y ESCOMBROS EN LA VIA PUBLICA. Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública, el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción o extracción del predio, no debiéndose ocupar en ningún caso más del 50% del ancho de la banqueta. Los materiales destinados a obras para servicios públicos, permanecerán en la vía pública, únicamente el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. Inmediatamente después de terminadas éstas, los escombros serán retirados.

Durante el tiempo que estos materiales permanezcan en la vía pública, deberán confinarse adecuadamente para contenerlos, a fin de evitar los arrastres hacia colectores, por efecto de lluvias, tránsito de peatones, vehículos, etc.

Asimismo será responsabilidad del Director Responsable de Obra o del propietario en su caso, remover de la vía pública los residuos de estos materiales.

No se permitirá bajo ninguna circunstancia la fabricación de morteros, lechadas, o concretos en la vía pública.

Capítulo III

Maniobras en la Vía Pública

Artículo 320. CARGA Y DESCARGA DE MATERIALES. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la Dirección o el Ayuntamiento en coordinación a lo que disponga el Reglamento de Tránsito del Estado de Veracruz.

Artículo 321. SEÑALES PREVENTIVAS. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día, y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

Artículo 322. RAMPAS EN BANQUETAS. Las rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La Dirección o el Ayuntamiento podrán prohibirlas y ordenar el uso de rampas móviles.

Artículo 323. REPOSICION DE BANQUETAS. Los propietarios están obligados a reponer por su cuenta, las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

Artículo 324. PROTECCION. Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros.

Capítulo IV Demoliciones

Artículo 325. PROTECCION. Se tomarán las precauciones debidas para evitar que una demolición cause daños y molestias en construcciones vecinas o en la vía pública.

Si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no introducir esfuerzos que causen perjuicios a las construcciones circundantes.

Artículo 326. SUSPENSION. Cuando a juicio de la Dirección o el Ayuntamiento, las demoliciones se estén ejecutando o se vayan a ejecutar en forma inadecuada, por el peligro que ofrezcan o las molestias que ocasionen, ordenará su suspensión y las obras de protección necesarias a costa de los interesados.

Capítulo V Mediciones, Trazos y Excavaciones

Artículo 327. TRAZOS. Para iniciar una construcción, deberán comprobarse los alineamientos oficiales y trazarse los ejes de la misma, refiriéndose, a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio, exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse los ajustes sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro más de 1% ni lo disminuya más de 5%. En caso de presentarse ajustes superiores a los indicados, deberán modificarse los cálculos y los planos constructivos.

Artículo 328. NIVELACIONES Y TESTIGOS. Cuando las excavaciones tengan una profundidad superior a 1.50 m deberán efectuarse nivelaciones fijando referencias y dejando testigos.

Artículo 329. PROTECCION DE COLINDANCIA Y VIA PUBLICA. Al efectuar las excavaciones en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar las modificaciones en el comportamiento de las construcciones colindantes.

Artículo 330. EXCAVACIONES. En excavaciones de profundidad superior a la del desplante de cimientos vecinos, deberán excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademando; se profundizará sólo la zona que pueda ser inmediatamente ademada y en todo caso, en etapas no mayores de un metro de profundidad. El ademe se colocará a presión.

Para profundidades mayores de 1.50 m o mayores que la del nivel freático, o que la de desplante de los cimientos vecinos, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

Para una profundidad hasta de 2.50 m las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas no sufran movimientos perjudiciales y siempre y cuando las expansiones del fondo de la excavación no sean superiores a 10 cm pudiendo excavarse zonas con área hasta de 400 m², siempre que la zona excavada quede separada de los linderos por lo menos 2 m más el talud adecuado; los taludes se construirán de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Para profundidades mayores de 2.50 m cualquiera que sea el procedimiento, deberá presentarse una memoria detallada que incluya una descripción detallada del Método de Excavación, así como un estudio de Mecánica de Suelos.

Artículo 331. BOMBEO. Se permitirá el bombeo como factor para producir sobrecargas temporales siempre que la manera de efectuarlo haya sido aprobada por la Dirección y se tomen las precauciones necesarias para evitar perjuicios a terceros.

Artículo 332. SUSPENSION DE TRABAJOS. En caso de suspensión de una obra habiéndose ejecutado una excavación deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública.

Capítulo VI

Fachadas y Recubrimientos

Artículo 333. GENERALIDADES. Todo elemento que forme parte de una fachada y todo recubrimiento empleado para su terminación o acabado, deberá colocarse fijándolo a la estructura del edificio, en tal forma que se eviten desprendimientos. Los recubrimientos en pisos, muros y plafones deberán colocarse en forma adecuada y sin alterar importantemente las cargas de proyecto.

Artículo 334. MATERIALES PETREOS. Las fachadas de sillares deberán construirse en forma que cada hilada asiente firmemente sobre la inmediata inferior. Deberá preverse un corte que asegure la liga de los diversos sillares entre sí. En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la sujeción de éstas a la estructura del edificio. En alturas mayores de 10

m o en todos aquellos casos en que sea necesario por las dimensiones, peso, o falta de rugosidad de las placas, éstas se fijarán por medio de grapas de metales inoxidables que proporcionen el anclaje necesario.

En todo caso se dejarán anclajes y juntas de construcción adecuadas tanto verticales como horizontales, para evitar desprendimientos del recubrimiento debidos a movimientos de la estructura. Tales juntas deberán ser capaces de neutralizar expansiones o contracciones que sufra el material por cambios de temperatura.

Se tomarán las medidas que eviten la penetración de agua a través del revestimiento.

Artículo 335. APLANADOS. Todo aplanado de mezcla o pasta se ejecutará en forma que se eviten desprendimientos del mismo así como la formación de huecos y grietas importantes. Los aplanados se aplicarán sobre superficies rugosas previamente humedecidas para lograr una correcta adherencia. Ningún aplanado tendrá un espesor mayor de 3 cm.

Artículo 336. HERRERIA. La herrería se fijará sin perjudicar la estructura del edificio en forma que se eviten desprendimientos totales o parciales de la misma.

La herrería se proyectará y colocará en forma que los posibles movimientos de la construcción no la dañen. Los vidrios o cristales deberán colocarse tomando en cuenta las dilataciones y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de 1.5 m² deberán neutralizar tales deformaciones o las ocasionadas por viento o sismo y deberán conservar su elasticidad a través del tiempo.

Capítulo VII

Pruebas de Carga

Artículo 337. GENERALIDADES. Se requiere efectuar pruebas de carga de estructuras en los siguientes casos:

a).- En edificios clasificados como pertenecientes al Grupo "A" a que se refiere el artículo 292.

b).- En edificios clasificados con los incisos "c y d" de la fracción I del artículo 69.

c).- Cuando lo determine la Dirección o el Ayuntamiento. Las pruebas de carga en estructuras de concreto reforzado, no se efectuarán antes de los 56 días siguientes a la fecha de colado.

Artículo 338. PROCEDIMIENTO. Salvo que las autoridades correspondientes soliciten específicamente otro tipo de prueba, se adoptará el siguiente procedimiento.

I).- La estructura se someterá a una sobrecarga que sumada a las cargas existentes, como peso propio, dé una carga total igual a vez y media la carga total

de diseño. La sobrecarga se dejará sobre la estructura no menos de 24 horas. Se medirán deflexiones en puntos adecuados.

II).- Si 24 horas después de quitar la sobrecarga, la estructura no muestra una recuperación mínima del 75% de sus deflexiones, se repetirá la prueba. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.

III).- Se considerará que la estructura ha fallado, si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza en 24 horas el 75% de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba. Si la estructura pasa la prueba de carga y como consecuencia de ella se observan signos de debilidad, tales como agrietamiento excesivo, deberá repararse localmente y reforzarse a satisfacción de la Dirección o el Ayuntamiento.

IV).- En caso de no pasar la prueba el propietario o el Director responsable de obra deberán presentar a la autoridad competente, un estudio proponiendo las modificaciones convenientes.

V).- Antes de conceder el Vo. Bo. de seguridad y operación de la edificación se procederá a ejecutar las pruebas de cargas enunciadas.

Capítulo VIII

Cimbras y Andamios

Artículo 339. GENERALIDADES. En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente:

I.- La obra falsa y la cimbra serán lo suficientemente resistentes y rígidas y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de la cimbra serán tales que garanticen la retención de lechada.

II.- La cimbra de madera deberá mantenerse húmeda durante un período mínimo de dos horas antes de efectuar el colado.

III.- Los elementos estructurales deben permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción; y,

IV.- Las obras falsas y las cimbras se deberán apegar, además, a los requisitos de seguridad y cargas especificados en el Título IV de este Reglamento y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 340. CARGAS EN CIMBRAS. Las cargas que actúen en las cimbras no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en la bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

Artículo 341. ERECCION DE CIMBRAS. Las cimbras se desplantarán sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, se usarán "arrastres" que repartan adecuadamente la carga. Cuando

en el proceso de la construcción sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieran alcanzado su resistencia de diseño, o sobre suelos poco compactos, se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar movimientos indeseables de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, se deberán tomar en cuenta las componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos. Para el caso de las cimbras de más de cuatro metros de altura, se deberá presentar la memoria de diseño en la que se incluya el sistema de contraventeo que se pretenda utilizar.

Artículo 342. VERIFICACIONES PREVIAS AL COLADO. El Director Responsable de Obra verificará que previamente al colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características en los proyectos arquitectónicos y estructural.

Dicha verificación deberá asentarse en el libro de bitácora.

Artículo 343. ANDAMIOS. Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberán fabricarse e instalarse de tal manera que proporcionen las condiciones máximas de seguridad. La Dirección o el Ayuntamiento podrá ordenar que se presente una memoria de diseño.

Los andamios deberán ser revisados periódicamente para verificar que se encuentran en condiciones óptimas de servicio y seguridad.

TITULO SEXTO

USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

Capítulo I

Uso de Predios y Edificaciones

Artículo 344. USO DE LOS INMUEBLES. El uso y conservación de predios y edificaciones se sujetará a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

Artículo 345. USOS QUE PUEDEN GENERAR PELIGRO, INSALUBRIDAD O MOLESTIA. Excepcionalmente, en lugares en que no exista inconveniente de acuerdo con la zonificación autorizada y con la condición de que se tomen previamente las medidas de protección que la Dirección señale, se podrán autorizar usos que puedan generar peligro, insalubridad o molestia.

En su caso, antes de expedir la autorización de usos a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección verificará que se hayan tomado las medidas de protección señaladas y que se haya dado cumplimiento a las disposiciones relativas de la Ley para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental y de sus Reglamentos.

Artículo 346. USOS PELIGROSOS, INSALUBRES O MOLESTOS. Para los efectos del presente capítulo, serán considerados como usos peligrosos, insalubres o molestos, los siguientes:

I.- La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de objetos o de sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión; II.- La acumulación de escombros o basura;

III.- La excavación profunda de terrenos;

IV.- Los que impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones:

V.- Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan ocasionar daño a las propiedades y;

VI.- Los demás que establece la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental, el Código Sanitario y los Reglamentos respectivos.

Artículo 347. CAMBIO DE USO. La Dirección podrá autorizar el cambio de uso de un predio o de una edificación, de acuerdo con los planes aprobados para la zona donde se ubique el predio, previo dictamen técnico y en su caso, la autorización de ubicación en los términos señalados por el artículo 49 de este cuerpo normativo. El nuevo uso deberá ajustarse a las disposiciones de este Reglamento y de los demás Reglamentos aplicables de la Ley.

En construcciones ya ejecutadas, la Dirección podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, a satisfacción de la propia Dirección.

Artículo 348. USO NO AUTORIZADO. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso que establece el artículo 49 de este Reglamento, la Dirección y el Ayuntamiento ordenará con base en dictamen técnico lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras y;

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado dentro del plazo que para ello se señale.

Capítulo II

Conservación de Predios y Edificaciones

Artículo 349. CONSERVACION DE EDIFICACIONES Y PREDIOS. Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y de evitar que se conviertan en molestia o

peligro para las personas o los bienes. Los acabados y pintura de las fachadas, deberán mantenerse en todo tiempo en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.

Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente.

Quedan prohibidas instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

TITULO SÉPTIMO DISPOSICIONES DIVERSAS

Capítulo I Medidas de Seguridad

Artículo 350. ORDENES DE REPARACION O DEMOLICION. Cuando la Dirección o el Ayuntamiento tengan conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario, con la urgencia que el caso amerite, que realice las reparaciones, obras o demoliciones, necesarias, de conformidad con las fracciones IV y VII del artículo 109 de la Ley.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 351. AVISO DE TERMINACION DE REPARACION. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con el artículo anterior de este Reglamento, el propietario de la construcción o el Director Responsable de Obra, dará aviso de terminación a la Dirección o al Ayuntamiento los que verificarán la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo en su caso, ordenar su modificación o corrección quedando obligados aquéllos a realizarla.

Artículo 352. ORDEN DE DESOCUPACION. Si como resultado del dictamen técnico, fuere necesario ejecutar alguno de los trabajos mencionados en el artículo 350 de este Reglamento, para los que se requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes. La Dirección o el Ayuntamiento podrán ordenar la desocupación temporal o definitiva, de conformidad con la fracción III del artículo 109 de la Ley.

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

Artículo 353. INCONFORMIDAD DE LOS OCUPANTES. En caso de inconformidad del ocupante de una construcción peligrosa en contra de la orden de desocupación a que se refiere al artículo anterior, podrá interponer recurso de reconsideración de acuerdo con lo previsto en este Reglamento. Si se confirma la orden de

desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Dirección o el Ayuntamiento, o ambos, podrán hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha en que se le haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá resolver el recurso dentro de un plazo de 3 días, contados a partir de la fecha de interposición del mismo.

La orden de desocupación no prejuzga sobre los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los ocupantes del inmueble.

Artículo 354. CLAUSURA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD. La Dirección o el Ayuntamiento podrán clausurar como medida de seguridad, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción II del artículo 109 de la Ley, las obras terminadas o en ejecución, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas por los artículos 350 y 352 de este Reglamento.

Capítulo II

Medios y sanciones para hacer cumplir el Reglamento

Artículo 355. INSPECCION. Mediante orden escrita, motivada y fundada, la Dirección o el Ayuntamiento podrán inspeccionar en cualquier tiempo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento.

Artículo 356. PROCEDIMIENTO EN LA PRACTICA DE INSPECCIONES.- La Dirección o el Ayuntamiento vigilarán el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento mediante el personal que comisionen al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y de órdenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisarán el objeto de las visitas, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Los propietarios o sus representantes, los encargados, los Directores Responsables de obra y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata. Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente, en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas.

En los términos del artículo 43 fracción III de este Reglamento, los inspectores de la Dirección o el Ayuntamiento deberán firmar la bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

Artículo 357. INFRACCIONES AL REGLAMENTO. Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia o la gravedad del caso para que sean corregidas.

Artículo 358. RESPONSABILIDADES. Para los efectos del presente Reglamento, los propietarios y los Directores Responsables de Obra, serán responsables por las violaciones en que ocurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por la Ley y por el propio Reglamento.

Las sanciones podrán ser impuestas conjunta y separadamente a los responsables.

Artículo 359. INCUMPLIMIENTO DE ORDENES. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección o el Ayuntamiento previo dictamen que emitan u ordenen estarán facultados para ejecutar, a costa del propietario, las obras, reparaciones, o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I.- Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso, diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en el artículo 49 de este Reglamento.

II.- Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.

III.- Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas con base en los artículos 350 y 351 de este Reglamento, dentro del plazo fijado para tal efecto;

IV.- Cuando se invada la vía pública por una construcción;

V.- Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las Constancias de Alineamiento.

Si el propietario del predio en el que la Dirección o el Ayuntamiento se vean obligados a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería del Estado, o la del Municipio en su caso efectuará un cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

Artículo 360. SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el capítulo siguiente, la Dirección y el Ayuntamiento podrán suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

I.- Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.

II.- Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes de la Federación, del Estado, del Municipio o de terceros.

III.- Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento.

IV.- Cuando no se dé cumplimiento a una orden de las previstas por el artículo 350 de este Ordenamiento, dentro del plazo que se haya fijado para el efecto;

V.- Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la Constancia de Alineamiento. VI.- Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus normas Técnicas Complementarias.

VII.- Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria, del personal autorizado por la Dirección o el Ayuntamiento. VIII.- Cuando la obra se ejecute sin licencia;

IX.- Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia; y

X.- Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Director Responsable de Obra.

No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, la Dirección o el Ayuntamiento podrán ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro, para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

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

Artículo 361. CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección o el Ayuntamiento, podrán clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

I.- Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;

II.- Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los de tolerancia, o sin sujetarse a lo previsto por los Títulos: Tercero, Cuarto y Quinto de este Reglamento, y por las normas técnicas complementarias.

III.- Cuando se use una construcción, o parte de ella para un uso diferente del autorizado; el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial, y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras, o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 63 de este Reglamento.

Capítulo III

Sanciones Pecuniarias

Artículo 362. SANCIONES PECUNIARIAS. La Dirección o el Ayuntamiento en los términos de este capítulo, sancionarán con multas a los propietarios, a los Directores Responsables de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el artículo 357 de este Reglamento.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades, que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan, serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad, en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 363. FORMA DE APLICACION DE LAS SANCIONES. La autoridad competente para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 364. SANCIONES AL DIRECTOR RESPONSABLE, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS. Se sancionará al Director Responsable de Obra, al propietario, o a la persona que resulte responsable, con multa de \$1,000.00 a \$20,000.00.

I.- Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre, a solicitud del inspector, los planos autorizados y la licencia correspondiente; II.- Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;

III.- Cuando obstaculicen las funciones de los Inspectores de la Dirección o el Ayuntamiento señaladas en el artículo 356 de este Ordenamiento.

IV.- Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública; y

V.- Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios. Igual sanción se aplicará al propietario o al Director Responsable, cuando no dé aviso de terminación de las obras, dentro del plazo señalado en las licencias de construcción correspondiente.

Artículo 365. SANCIONES A LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA. Se sancionará con multa de \$1,000.00 a \$20,000.00 a los Directores Responsables de Obra que incurran en las siguientes infracciones:

I.- Cuando no cumplan con lo previsto por el artículo 43 de este Reglamento;

II.- Cuando en la ejecución de una obra violen las disposiciones establecidas en el Título IV, y en las Normas Técnicas Complementarias, de este Reglamento; y

III.- Cuando no observen las disposiciones de este Reglamento, en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas, durante la ejecución de la obra, y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.

Artículo 366. SANCIONES A LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA. Se sancionará con multa de \$1,000.00 a \$30,000.00 a los Directores Responsables de Obra que incurran en las siguientes infracciones:

I.- Cuando en la obra utilicen procedimientos de construcción a que se refiere el artículo 307 de este Reglamento, sin autorización previa de la Dirección;

II.- Cuando no acaten las disposiciones relativas contenidas en el Título III de este Reglamento en la edificación de que se trate, salvo en el caso de las infracciones que prevé y sanciona el artículo 368 de este Ordenamiento;

III.- Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;

IV.- cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño; y

V.- Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados señalados en la Constancia de Alineamiento.

Artículo 367. SANCIONES A LOS PROPIETARIOS Y A LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA. Se sancionará a los propietarios de inmuebles y a los Directores Responsables de Obra con multa de uno a cinco tantos del importe de los derechos de la licencia correspondiente, en los siguientes casos:

I.- Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en este Reglamento; y,

II.- Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia de construcción correspondiente, y las mismas no se hubieran regularizado.

III.- Se sancionará con multa de \$1,000.00 a \$30,000.00 a los propietarios de inmuebles que sin haber solicitado el cambio de uso conforme a lo dispuesto por el artículo 49 de este Reglamento destinen una edificación a un uso distinto del autorizado.

Artículo 368. SANCIONES A LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA, A LOS CONSTRUCTORES, A LOS PROPIETARIOS Y A OTRAS PERSONAS. Se sancionará al Director Responsable de Obra, al constructor, al propietario o a las personas que resulten responsables:

I.- con multa de \$5,000.00 a \$50,000.00 en los siguientes casos:

a).- cuando en una obra o instalación no respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento.

b).- Cuando para obtener la expedición de licencias de construcción, o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos; y

II.- Con uno a cinco tantos del importe de los derechos de licencia:

Cuando una obra excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento, no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizados.

Artículo 369. SANCIONES POR VIOLACIONES NO PREVISTAS EN ESTE CAPITULO. Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multa de \$1,000.00 a \$20,000.00.

Artículo 370. SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA. Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que hubiera sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente, el infractor que incurra en otra falta, por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Artículo 371. SANCIONES POR Oponerse o IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE ORDENES DE LA DIRECCION O EL AYUNTAMIENTO. A quien se oponga o impida, el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección o el Ayuntamiento, se le sancionará con arresto administrativo hasta por 36 horas en los términos de la fracción VI del artículo 110 de la Ley.

Artículo 372. REVOCACION. La Dirección o el Ayuntamiento podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

I.- Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error;

II.- Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y,

III.- Se hayan emitido por autoridad incompetente.

La revocación será pronunciada por la autoridad, de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

Capítulo IV

Medios de Impugnación

Artículo 373. RECURSOS DE RECONSIDERACION. Procederá el recurso de reconsideración contra la negativa de otorgamiento de Número Oficial, Constancia de Alineamiento, Licencia de Construcción de cualquier tipo; cancelación de licencia, suspensión o clausura de obra, ordenes de demolición, reparación o desocupación, y la cancelación del Registro al Director Responsable de Obra.

Artículo 374. INTERPOSICION DEL RECURSO. El recurso, deberá interponerlo el interesado ante la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución correspondiente, salvo lo dispuesto en el último párrafo del artículo 352 de este Reglamento.

El recurrente podrá solicitar, la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a la Dirección, al Ayuntamiento o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería General del Estado, alguna de las garantías a que se refieren las disposiciones fiscales del Estado.

El monto de la garantía, será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por la autoridad de la que haya emanado el acto.

Artículo 375. ESCRITO DE RECURSO. En el escrito por el que se interponga el recurso de reconsideración, bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquéllas que fueren contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 376. SUSTANCIACION DEL RECURSO. Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y hora, para la celebración de una audiencia, en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

La resolución que recaiga a dicha instancia, deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente.

Contra la resolución que se dicte no procederá ningún recurso administrativo.

Artículo 377. CASOS NO PREVISTOS. Los casos no previstos por este Reglamento o por sus Normas Técnicas Complementarias, serán resueltos por la Dirección, con equidad y después de haber escuchado a los interesados.

TRANSITORIOS

Artículo 1º. El presente Reglamento, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la "Gaceta Oficial" del Estado.

Artículo 2º. Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente Reglamento.

Artículo 3°. Se concede el plazo de un año, contado a partir de la fecha en que entren en vigor el presente Ordenamiento y sus Normas Técnicas Complementarias, para que los propietarios de las edificaciones a que se refiere el capítulo V del Título Tercero del presente Cuerpo Normativo, realicen las obras e instalen los equipos necesarios para prevenir incendios.

Artículo 4°. Se concede un plazo de 6 meses, a partir de la fecha en que entre en vigor este Reglamento, para que los propietarios de los giros industriales y comerciales a que se refiere el artículo 66 de este Ordenamiento, obtengan y, en su caso, revaliden la autorización correspondiente en los términos del mencionado precepto.

Artículo 5°. Se concede un plazo de un año, contado a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Ordenamiento y sus normas técnicas complementarias, para que los propietarios de las edificaciones destinadas a un uso de carácter público, de conformidad con la clasificación señalada en la fracción I incisos "a", "b", "c", "d", "e", fracciones II y III del artículo 69 de este cuerpo normativo realicen las obras, adaptaciones y modificaciones necesarias, señaladas en este Reglamento, a fin de proteger la seguridad, integridad física de los usuarios y evitar riesgos a los inmuebles en que se encuentren instalados.

Artículo 6°. Las obras que se encuentren en proceso de ejecución, en la fecha en que se publica este Reglamento, se sujetarán a las disposiciones que para el efecto hayan dictado la Dirección y el Ayuntamiento o cualquiera de ambos.

Artículo 7°. Las solicitudes de licencia de construcción que se encuentren en trámite en la fecha en que entre en vigor este Reglamento, continuarán tramitándose y se resolverán de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto hayan dictado la Dirección o los Ayuntamientos.

Artículo 8°. Se concede un plazo de noventa días, contados a partir de la fecha en que entre en vigor este Ordenamiento, para que los interesados presenten la solicitud para adquirir la calidad de Directores Responsables de Obra.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los veintitrés días del mes de julio de mil novecientos setenta y nueve.- El Gobernador Constitucional del Estado, Lic. RAFAEL HERNANDEZ OCHOA.- Rúbrica.- El Secretario de Gobierno, Lic. EMILIO GOMEZ VIVES.- Rúbrica.

Alcance a la Gaceta Oficial núm. 101 del 23 de agosto de 1979.

GACETA



OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

DIRECTORA GENERAL DE LA EDITORA DE GOBIERNO
ELVIRA VALENTINA ARTEAGA VEGA

DIRECTORA DE LA GACETA OFICIAL
INGRID PATRICIA LÓPEZ DELFÍN

Calle Morelos, No. 43, Col. Centro

Tel. 817-81-54

Xalapa-Equez., Ver.

Tomo CLXXXV

Xalapa-Enríquez, Ver., lunes 7 de mayo de 2012.

Núm. Ext. 150

SUMARIO

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

DECRETO POR MEDIO DEL CUAL SE REESTRUCTURA LA JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

folio 453

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

folio 454

NÚMERO EXTRAORDINARIO

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Javier Duarte de Ochoa, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42, 49 fracciones I, V, XXIII de la Constitución Política del Estado; 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado; 529, 601, 603, 606, 621, 622 y 623 de la Ley Federal del Trabajo; y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con los artículos 601, 603, 606 y 622 de la Ley Federal del Trabajo, en las Entidades Federativas funcionarán Juntas Locales de Conciliación, que se instalarán en los municipios o zonas económicas que determine el Gobernador, siendo los Gobiernos de los Estados los que ejerzan las atribuciones asignadas a la Secretaría de Trabajo y Previsión Social y que cuando lo requieran las necesidades del trabajo y del capital, podrán establecer Juntas especiales, fijando el lugar de su residencia y su competencia territorial.

Que el artículo 622 de la ley laboral, preceptúa normas jurídicas para la integración y funcionamiento de las Juntas de Conciliación y Arbitraje y es interés del Gobierno Estatal que no tengan que trasladarse los litigantes, obreros y patronales, fuera del territorio en el que viven, con las consiguientes molestias y gastos para ellos.

Que con el propósito anterior y con el objeto de regularizar el régimen jurídico de las Juntas de Conciliación y Arbitraje que actualmente funcionan en el Estado, tengo a bien expedir el siguiente:

DECRETO POR EL QUE SE REESTRUCTURA LA JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

Artículo Primero. Se reestructura la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Veracruz, por lo que queda integrada con 16 (dieciséis) Juntas Especiales de Conciliación y Arbitraje; y 3 (tres) Juntas Permanentes de Conciliación.

Artículo Segundo. Las Juntas Especiales de Conciliación y Arbitraje, son los órganos jurídicos encargados de conocer, tramitar y resolver los conflictos de

trabajo de competencia local, con la jurisdicción territorial en ellas establecidas, con la clasificación de las ramas de la industria; su integración, instalación, funcionamiento, competencia, facultades y obligaciones se rigen por lo dispuesto en los artículos 523 fracción IX, 527, 604, 606, 616, 621 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal del Trabajo.

Artículo Tercero. Las Juntas Especiales de la Local de Conciliación y Arbitraje tendrán la denominación, numeración, residencia, competencia y jurisdicción territorial que se establece a continuación:

- **Junta Especial Número Uno de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Pánuco, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos de trabajo en todas las ramas de la Industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Chalma, Chiconamel, Chinampa de Gorostiza, Chontla, Citlaltépetl, El Higo, Ixcatepec, Naranjos Amatlán, Ozuluama, Pánuco, Platón Sánchez, Pueblo Viejo, Tamalín, Tampico alto, Tancoco, Tantima, Tantoyuca y Tempoal.
- **Junta Especial Número Dos de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Tuxpan, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Álamo Temapache, Benito Juárez, Cerro Azul, Chicontepec, Huayacocotla, Ilimatlán, Ixhuatlán de Madero, Tamiahua, Tepetzintla, Texcatepec, Tlachichilco, Tuxpan, Zacualpan y Zontecomatlán.
- **Junta Especial Número Tres de la Local de Conciliación y Arbitraje,** con residencia en Poza Rica, Ver., que será competente para conocer de los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de la competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Castillo de Teayo, Cazonas de Herrera, Chumatlán, Coahuatlán, Coatzintla, Coxquihui, Coyutla, Espinal, Filomeno Mata, Gutiérrez Zamora, Mecatlán, Papantla, Poza Rica, Tecolutla, Tihuatlán y Zozocolco de Hidalgo.
- **Junta Especial Número Cuatro de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Xalapa, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acajete, Actopan, Alto Lucero de Gutiérrez Barrios, Altotonga, Apazapan, Ayahualulco, Banderilla, Coacoatzintla,

Coatepec, Cosautlán de Carvajal, Emiliano Zapata, Ixhuacán de los Reyes, Jalcomulco, Jilotepec, Las Minas, Las Vigas de Ramírez, Naolinco, Perote, Rafael Lucio, San Andrés Tlalnahuayocan, Tatatila, Teocelo, Tlacolulan, Villa Aldama, Xalapa y Xico.

- **Junta Especial Número Cinco de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Xalapa, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acajete, Actopan, Alto Lucero de Gutiérrez Barrios, Altotonga, Apazapan, Ayahualulco, Banderilla, Coacoatzintla, Coatepec, Cosautlán de Carvajal, Emiliano Zapata, Ixhuacán de los Reyes, Jalcomulco, Jilotepec, Las Minas, Las Vigas de Ramírez, Naolinco, Perote, Rafael Lucio, San Andrés Tlalnahuayocan, Tatatila, Teocelo, Tlacolulan, Villa Aldama, Xalapa y Xico.
- **Junta Especial Número Seis de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Xalapa, Ver., que será competente para conocer y resolver de los asuntos respecto de las relaciones laborales entre la Universidad Veracruzana y el Personal Administrativo- Técnico y Manual de Base así como el Personal Académico; y también, de las relaciones laborales entre los Organismos Públicos Descentralizados y el personal que los integren, cuya jurisdicción territorial comprende los 212 municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- **Junta Especial Número Siete de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Xalapa, Ver., que será competente para conocer y resolver los asuntos respecto de las relaciones laborales colectivas, cuya jurisdicción territorial comprende los 212 municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- **Junta Especial Número Ocho de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Veracruz, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende lo municipios de: La Antigua, Paso de Ovejas, Puente Nacional; Úrsulo Galván y Veracruz.
- **Junta Especial Número Nueve de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Veracruz, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial

comprende los municipios de: La Antigua, Paso de Ovejas, Puente Nacional, Úrsulo Galván y Veracruz.

- **Junta Especial Número Diez de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Boca del Río, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acula, Alvarado, Amatitlán, Ángel R. Cabada, Boca del Río, Carlos A. Carrillo, Chacaltianguis, Cotaxtla, Ignacio de la Llave, Ixmatalhuacan, Jamapa, José Azueta, Lerdo de Tejada, Manlio Fabio Altamirano, Medellín, Otatitlán, Playa Vicente, Saltabarranca, Santiago Sochiapan, Soledad de Doblado, Tierra Blanca, Tlacojalpan, Tlacotalpan, Tlaxicoyan, Tres Valles y Tuxtilla.
- **Junta Especial Número Once de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Córdoba, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Alpatláhuac, Amatlán de los Reyes, Atoyac, Calcahualco, Camarón de Tejada, Carrillo Puerto, Chocamán, Coetzala, Comapa, Córdoba, Coscomatepec, Cuichapa, Cuitláhuac, Fortín, Huatusco, Ixhuatlán del Café, Naranja, Omealca, Paso del Macho, Sochiapa, Tenampa, Tepatlaxco, Tezonapa, Tlacotepec de Mejía, Tlaltetela, Tomatlán, Totutla, Yanga y Zentla.
- **Junta Especial Número Doce de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Orizaba, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acultzingo, Aquila, Astacinga, Atlahuilco, Atzacan, Camerino Z. Mendoza, Huiloapan de Cuauhtémoc, Ixhuatlancillo, Ixtaczoquitlán, La Perla, Los Reyes, Magdalena, Maltrata, Mariano Escobedo, Mixtla de Altamirano, Nogales, Orizaba, Rafael Delgado, Río Blanco, San Andrés Tenejapan, Soledad Atzompa, Tehuipango, Tequila, Texhuacán, Tlaquilpan, Tlilapan, Xoxocotla, Zongolica.
- **Junta Especial Número Trece de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en San Andrés Tuxtla, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acayucan, Catemaco, Cosamaloapan, Hueyapan de Ocampo, Isla, Juan Rodríguez Clara, San

Andrés Tuxtla, San Juan Evangelista, Santiago Tuxtla, Soteapan y Tatahuicapan.

- **Junta Especial Número Catorce de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Minatitlán, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Hidalgotitlán, Jáltipan, Jesús Carranza, Minatitlán, Sayula de Alemán, Texistepec y Uxpanapa.
- **Junta Especial Número Quince de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Coatzacoalcos, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Agua Dulce, Chinameca, Coatzacoalcos, Cosoleacaque, Ixhuatlán del Sureste, Las Choapas, Mecayapan, Moloacán, Nanchital de Lázaro Cárdenas, Oluta, Oteapan, Pajapan, Soconusco y Zaragoza.
- **Junta Especial Número Dieciséis de la Local de Conciliación y Arbitraje:** con residencia en Coatzacoalcos, Ver., que será competente para conocer y resolver los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Agua Dulce, Chinameca, Coatzacoalcos, Cosoleacaque, Ixhuatlán del Sureste, Las Choapas, Mecayapan, Moloacán, Nanchital de Lázaro Cárdenas, Oluta, Oteapan, Pajapan, Soconusco y Zaragoza.

Artículo Cuarto. Corresponde a las Juntas Permanentes de Conciliación conocer, tramitar y resolver los conflictos de trabajo de competencia local, que tengan por objeto el cobro de prestaciones cuyo monto no exceda del importe de tres meses de salario; con la jurisdicción territorial en ellas establecidas, con la clasificación de las ramas de la industria, su integración, instalación, funcionamiento, competencia, facultades y obligaciones será de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 523 fracción IX, 527, 591, 592, 593, 600, 603 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal del Trabajo.

Artículo Quinto. La Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado contará con 3 (tres) Juntas Permanentes de Conciliación, que tendrán la denominación, numeración, residencia, competencia y jurisdicción territorial que a continuación se establece:

- **Junta Permanente Número Uno de Conciliación**, con residencia en Martínez de la Torre, Ver., que será competente para conocer de los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de la competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acatlán, Altotonga, Atzalan, Chiconquiaco, Colipa, Jalacingo, Juchique de Ferrer, Landero y Coss, Martínez de la Torre, Miahuatlán, Misantla, Nautla, San Rafael, Tenochtitlán, Tepetlán, Tlapacoyan, Tonayán, Vega de la Alatorre y Yecuatla.
- **Junta Permanente Número Dos de Conciliación**, con residencia en Cosamaloapan, Ver., que será competente para conocer de los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de la competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acula, Amatitlán, Ángel R. Cabada, Carlos A. Carrillo, Chacaltianguis, Ixmatalhuacan, José Azueta, Lerdo de Tejada, Otatitlán, Playa Vicente, Saltabarranca, Santiago Sochiapan, Tierra Blanca, Tlacojalpan, Tlacotalpan, Tres Valles y Tuxtilla.
- **Junta Permanente Número Tres de Conciliación**, con residencia en Acayucan, Ver., que será competente para conocer de los conflictos individuales de trabajo en todas las ramas de la industria y actividades de la competencia local, cuya jurisdicción territorial comprende los municipios de: Acayucan, Hueyapan de Ocampo, Jesús Carranza, Juan Rodríguez Clara, Mecayapan, Oluta, Playa Vicente, San Juan Evangelista, Santiago Sochiapa, Sayula de Alemán, Soconusco, Soteapan y Tatahuicapan.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Estado.

Segundo. Se abroga el Decreto por el que se reestructura la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, publicado en la *Gaceta Oficial* del Estado número extraordinario 271, de fecha 27 de agosto de 2010.

Tercero. Se abroga el Decreto por el que se crean las Juntas Especiales Diecisiete y Dieciocho de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, publicado en la *Gaceta Oficial* del Estado número extraordinario 290, de fecha 14 de septiembre de 2010.

Cuarto. Se abroga el Decreto por el que se crea la Junta Especial Diecinueve de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Veracruz de Ignacio de la

Llave, publicado en la *Gaceta Oficial* del Estado número 297, de fecha 20 de septiembre de 2010.

Quinto. En virtud de la modificación que establece este Decreto a la numeración de las Juntas Especiales de la Local de Conciliación y Arbitraje del Estado los juicios y trámites variarán su número de registro, debiéndose dictar el acuerdo respectivo para hacerlo del conocimiento de las partes, quedando la numeración de las Juntas Especiales de la siguiente manera:

- Junta Especial número 11, pasa a ser la Junta Especial número 1, con residencia en Pánuco, Ver.
- Junta Especial número 6, pasa a ser la Junta Especial número 2, con residencia en Tuxpan, Ver.
- Junta Especial número 12, pasa a ser la Junta Especial número 3, con residencia en Poza Rica, Ver.
- Junta Especial número 2, pasa a ser la Junta Especial número 4, con residencia en Xalapa, Ver.
- Junta Especial número 3, pasa a ser la Junta Especial número 5, con residencia en Xalapa, Ver.
- Junta Especial número 5, pasa a ser la Junta Especial número 6, con residencia en Xalapa, Ver.
- Junta Especial número 16, pasa a ser la Junta Especial número 7, con residencia en Xalapa, Ver.
- Junta Especial número 4, pasa a ser la Junta Especial número 8, con residencia en Veracruz, Ver.
- Junta Especial número 17, pasa a ser la Junta Especial número 9, con residencia en Veracruz, Ver.
- Junta Especial número 9, pasa a ser la Junta Especial número 10, con residencia en Boca del Río, Ver.
- Junta Especial número 7, pasa a ser la Junta Especial número 11, con residencia en Córdoba, Ver.
- Junta Especial número 1, pasa a ser la Junta Especial número 12, con residencia en Orizaba, Ver.
- Junta Especial número 19, pasa a ser la Junta Especial número 13, con residencia en San Andrés Tuxtla, Ver.
- Junta Especial número 10, pasa a ser la Junta Especial número 14, con residencia en Minatitlán, Ver.
- Junta Especial número 8, pasa a ser la Junta Especial número 15, con residencia en Coatzacoalcos, Ver.
- Junta Especial número 18, pasa a ser la Junta Especial número 16, con residencia en Coatzacoalcos, Ver.

Sexto. La Junta Especial número 14 con residencia en Minatitlán, Ver., comenzará sus funciones en cuanto se disponga del presupuesto necesario para su operación, hasta entonces, las Juntas Especiales con residencia en Coatzacoalcos, Ver., conforme al turno de éstas, seguirán conociendo de los conflictos individuales que corresponden a la jurisdicción de la Junta Especial número catorce.

Séptimo. Las Juntas que en virtud de este Decreto se convierten en Juntas Permanentes de Conciliación, deberán remitir los expedientes en trámite, de conformidad a la Ley Federal del Trabajo, a la Junta Especial que corresponda a su jurisdicción, para su continuación y conclusión, en su caso. Quedando la nomenclatura y numeración de las Juntas de la siguiente manera:

- Junta Especial número 13, se convierte en la Junta Permanente número 1, con residencia en Martínez de la Torre, Ver.
- Junta Especial número 14, se convierte en la Junta Permanente número 2, con residencia en Cosamaloapan, Ver.
- Junta Especial número 15, se convierte en la Junta Permanente número 3, con residencia en Acayucan, Ver.

Octavo. El conocimiento de los procesos laborales que se inicien a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, le corresponderá a la Junta Especial o Permanente de acuerdo a la competencia y jurisdicción que se establece para cada una de ellas.

Noveno. Todos los expedientes que se encuentran en trámite, ante las diversas Juntas Especiales, continuarán su curso ante éstas hasta su conclusión, independientemente del cambio de jurisdicción que ordena el presente Decreto.

Décimo. Se derogan las disposiciones normativas que se opongan al presente Decreto.

Décimo primero. Se instruye al Secretario de Trabajo, Previsión Social y Productividad, a realizar las acciones necesarias para cumplir con lo dispuesto por el presente Decreto.

Dado en Palacio de Gobierno, Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los veinte días del mes de abril del año dos mil doce.

**DR. JAVIER DUARTE DE OCHOA
GOBERNADOR DEL ESTADO
RÚBRICA**

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Javier Duarte de Ochoa Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de conformidad con las facultades que confieren los artículos 49 fracción II y III, de la Constitución Política del Estado; 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; en nombre del pueblo, expide lo siguiente:

CONSIDERANDO

Que es indispensable para la Administración Pública Estatal crear y fomentar mecanismos novedosos que permitan el Ordenamiento del Desarrollo Territorial Regional, Urbano y de Vivienda con el objeto de ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial del Estado, que permitan responder a las necesidades de la población en el Estado.

Para estar en condiciones de cubrir las necesidades en materia de programas urbanos se requiere contar con los instrumentos jurídicos adecuados, mismos que permitan asegurar las mejores acciones que trasciendan en el avance de los niveles de bienestar social de los Veracruzanos.

Son elementos claves para lograr dicho desarrollo la aplicación de la normatividad adecuada, específicamente en lo que se refiere al sector del Desarrollo Urbano, en lo cual la Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, contempla para su aplicación entre otros los siguientes aspectos: el ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano y regional y la vivienda, la ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial sustentable y vivienda, la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, la protección del medio ambiente, del patrimonio histórico, arqueológico, cultural y de la imagen urbana de los centros de población y zonas conurbadas, la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y zonas conurbadas; solo por mencionar algunos de los aspectos más elementales que abarca dicho ordenamiento legal; y con el fin de una adecuada aplicación del mismo, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

**REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO
DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LLAVE**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO
DEL OBJETO, COMPETENCIA Y CONCEPTOS GENERALES**

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular las disposiciones contenidas en la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, su aplicación corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Social, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Instituto de la Vivienda y a los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otras Dependencias y Entidades de la Administración Pública del Estado.

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, de Ignacio de la Llave, se entenderá por:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz.
- II. **Área urbana:** La extensión de terreno que ha sido objeto de acciones de urbanización y/o edificación.
- III. **Área vendible:** Superficie que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.
- IV. **Área de donación:** Extensión de suelo o terreno susceptible de ocupar, que los fraccionadores y/o desarrolladores, deberán disponer a favor de los municipios, tales como son áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades.
- V. **Acción urbana:** acto público o privado de transformación del uso del suelo por:
 - a) Su ocupación por asentamiento humano o por instalaciones complementarias que permitan la vida en comunidad;
 - b) Las posibles formas de partición jurídica de que sea objeto el suelo, y
 - c) El mejoramiento, conservación y crecimiento de los espacios ocupados por asentamientos humanos y la fundación de centros de población;
- VI. **Acción de ordenación:** acto ejercido por las autoridades competentes para:

- a) Conducir y evaluar el desarrollo regional y urbano, así como promover el ordenamiento territorial;
- b) Regular y controlar el uso de suelo urbano;
- c) Imponer las medidas de seguridad y en su caso las sanciones en apego al presente Reglamento.

VII. Asentamiento humano irregular: establecimiento de un grupo de población, y el conjunto de sus sistemas e instalaciones de convivencia no apta para el desarrollo urbano y/o restricciones en sus formas de propiedad.

VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): es el factor que multiplicado por el área total del lote, determina la máxima superficie de desplante o huella constructiva;

IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): es el factor que multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie construible, permitiendo obtener el número total de niveles permisibles en relación directa con el COS;

X. Conservación: política o acción urbana aplicable a zonas de un centro de población o zona conurbada, que por sus valores naturales y/o patrimoniales, requieran de cuidado para mantener el equilibrio ambiental y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos que la integren;

XI. Consolidación: política o acción urbana aplicable a áreas de un centro de población o zona conurbada, en las que sea permisible el incremento de densidad, en tanto éste sea compatible con la oferta de servicios existentes;

XII. Consulta pública: mecanismo por el cual los interesados en las acciones y proyectos de desarrollo regional y urbano podrán emitir sus opiniones y formular sus propuestas a las acciones o proyectos propuestos por las autoridades competentes, o proponer, en su caso, los que ellos consideren procedentes;

XIII. Control urbano: acciones públicas orientadas a regular la partición y urbanización del suelo, con base en el conjunto de normas y procedimientos establecidos por las disposiciones legales y los Programas de Desarrollo Urbano, Regional y Ordenamiento Territorial;

XIV. Crecimiento: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular la expansión física de los asentamientos humanos;

XV. Densidad: Índice de viviendas o habitantes que ocupan una superficie determinada de un centro de población o zona conurbada. Para efectos de este Reglamento, aplica:

- a) **Densidad bruta:** es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie total de un lote, incluyendo, además del área vendible, las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

- b) **Densidad neta:** es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie vendible de un predio. Dicho cociente aplica a todos los actos de partición de suelo que excluyan las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

XVI. Dirección: La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

XVII. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, que tiene por objeto la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes para abastecer fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, obras públicas o privadas o cualesquiera de sus modalidades, que produzcan un impacto significativo en la región. Adicionalmente, determinara los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento o proyecto analizado, así como las medidas de mitigación y la normatividad de estricto cumplimiento necesaria para cada uno de los casos de que se trate.

XVIII. Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, en el que se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento, con fines públicos o privados, de un determinado predio o inmueble que, por sus características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, en relación con su entorno regional, que signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad o que implique un desplazamiento o expulsión paulatina, a fin de mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

XIX. Dictamen de Procedencia: El acto de autoridad emitido por la Secretaria, para avalar un instrumento de planeación, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones que consten en dicho documento no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación.

XX. Intensidad uso de suelo: grado de mezcla permisible entre dos usos urbanos compatibles;

XXI. Instituto: El Instituto Veracruzano de la Vivienda.

XXII. Medidas de seguridad: acciones, urbanas, regionales y de ordenamiento territorial de aplicación inmediata ejercida por la autoridad competente para hacer cumplir sus determinaciones, así como para controlar y regular las acciones urbanas y de ordenamiento territorial.

XXII. Mejoramiento: política urbana aplicable a centros de población y zonas conurbadas, tendiente a reordenar o renovar algún, área de incipiente desarrollo o, deteriorada física o funcionalmente;

XIV. Normas técnicas: conjunto de especificaciones emitidas por las autoridades competentes a que se deben ajustar las acciones urbanas y de ordenamiento territorial en forma complementaria a lo establecido por la Ley y este Reglamento;

XXV. Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

XXVI. Políticas urbanas, regionales y de ordenamiento territorial: conjunto de criterios que definen, organizan y orientan la acción pública para el desarrollo regional y urbano;

XXVII. Programas: instrumentos que conforman el Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado.

XXVIII. Perito en Desarrollo Urbano: El profesionista certificado por la Secretaría, con la capacidad técnico-científica para asumir la responsabilidad de elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, avalando que estos cumplan con lo establecido por la Ley y el presente Reglamento y por las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; facultado también para tramitar la autorización de dichos proyectos o actos jurídicos ante las autoridades competentes y para orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional.

XXIX. Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado: conjunto de estudios, proyectos y programas que tienen por objeto la planeación de los asentamientos humanos y el control del desarrollo urbano en el Estado.

XXX. Suelo no urbanizable: Es aquél que debido a su naturaleza o su vocación está sujeto a restricciones para su aprovechamiento, de acuerdo a la aptitud territorial del sitio;

XXXI. Suelo urbanizable: Es aquél que, por su aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional, se puede incorporar a las actividades urbanas;

XXVII. Zona Metropolitana: es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del Municipio que originalmente lo contenía, incorporando como parte de sí mismo o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que se mantiene un alto grado de integración socioeconómica para el caso de Veracruz se consideran zonas metropolitanas los asentamientos humanos con población igual o mayor a 50 mil habitantes.

Artículo 3. A la Dirección le corresponde además de las que establece la Ley las siguientes atribuciones:

- I. Constituir y fomentar los organismos de participación ciudadana interesados en las acciones de desarrollo urbano, regional y ordenamiento territorial;

- II. Formular, aprobar, modificar, actualizar, ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado en coordinación con el o los municipios involucrados, en su caso;
- III. Constituir, operar y mantener actualizado el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda. En caso de ser conveniente, capacitar a los municipios para la operación y administración de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- IV. Identificar y participar en la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural;
- V. Promover la expedición de Declaratorias de reservas, destinos de suelo, delimitación de centros históricos, determinación de lugares típicos y de belleza natural, o de cualquier otro polígono urbano que requiera de la intervención de políticas públicas de actuación;
- VI. Expedir las autorizaciones y licencias a que se refiere la Ley y el presente Reglamento para la regulación de usos de suelo y el control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VII. Determinar los casos de infracciones y aplicar las medidas de seguridad y sanciones en términos de la Ley y del presente Reglamento; y
- VIII. Las demás que le confieren la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 4. A los Municipios corresponde, además de lo establecido por el artículo 8 de la Ley:

- I. Promover la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural ubicados dentro de su territorio; y
- II. Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones aplicables a los asentamientos humanos.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 5. Las autoridades estatales y municipales dispondrán, en los términos de la Ley y el presente Reglamento, de los siguientes instrumentos para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado:

- I. El Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento Territorial del Estado;

- II. El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;
- III. El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;
- IV. La Participación ciudadana.

CAPÍTULO I
DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO, REGIONAL
Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO

Artículo 6. El Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado se constituye por:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecidos en el artículo 13 de la Ley, de naturaleza tanto estatal como municipal.
- II. El Registro estatal de información urbana, territorial y vivienda.

SECCIÓN PRIMERA
DE LA FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE
DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7. En el Programa estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, se observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán presentar como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Presentación, objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamentos jurídicos
- III. Antecedentes de planeación sobre:
 - a) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación.
 - b) Evaluación del programa anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La caracterización diagnóstica y en su caso, perspectiva de los siguientes aspectos:
 - a) Análisis situacional Subsistema natural;
 - b) Análisis situacional Subsistema socio demográfico
 - c) Análisis situacional Subsistema económico
 - d) Análisis situacional Subsistema territorial

- e) Análisis FODA
 - f) Diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del Territorio
- V.** La elaboración de un diagnóstico integral sobre los temas que a continuación se describen:
- a) Usos de suelo
 - b) Aptitud territorial
 - c) Unidades de gestión territorial
 - d) Esquema funcional del territorio
 - e) Pronóstico de utilización del suelo
- VI.** La definición de normatividad, políticas y estrategias en materia de:
- a) Ordenamiento ambiental;
 - b) Ordenamiento territorial;
 - c) Desarrollo urbano;
- VII.** La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y
- VIII.** Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.
- Artículo 8.** El Programa estatal de vivienda, observará los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección y por el Instituto en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:
- I.** La elaboración de una introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;
 - II.** La descripción de los antecedentes de planeación; sobre los siguientes aspectos:
 - a) Fundamentos jurídicos;
 - b) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
 - c) Evaluación de los programas de planeación anteriores, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
 - III.** La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:
 - a) Socio demográfico; y
 - b) Urbano.
 - IV.** La definición de las políticas y estrategias en materia de:
 - a) Ordenamiento urbano y regional;
 - b) Suelo, infraestructura y vivienda;
 - c) Agua y saneamiento.

- V. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y
- VI. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 9. Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas y, en su caso, los Programas de Ordenación de Zona Metropolitana a los que refiere la Federación, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamentos jurídicos
- III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:
 - a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
 - b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las Acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La elaboración de un diagnóstico-pronóstico integral, sobre los siguientes aspectos:
 - a) Medio Físico Natural
 - b) Medio Físico Transformado
 - c) Estructura y Dinámica Poblacional
 - d) Aspectos Socioeconómicos
 - e) Síntesis Integrada del Diagnóstico Pronóstico
- V. Normatividad y estrategias en materia de:
 - a) Ordenamiento Ecológico
 - b) Ordenamiento Territorial
 - c) Desarrollo Urbano
 - c.1) Modalidades y Utilización del Suelo
 - c.2) Estructura Vial y Transporte
 - d) Desarrollo Económico
- VI. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación:
 - a) Instrumentos Técnicos
 - b) Instrumentos Jurídicos
 - c) Instrumentos de Administración de la Zona Conurbada y/o Zona Metropolitana
 - d) Instrumentos Económico - Financieros

VII. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 10. Los Programas a los que se refieren los incisos e), f) y g) de la fracción I del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia estatal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamentos jurídicos
- III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:
 - a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
 - b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:
 - a) Físico – territorial;
 - b) Socio demográfico; y
 - c) Urbano;
- V. La identificación de las normas técnicas aplicables según sea el caso: Programa de Ordenamiento Territorial y/o de Desarrollo Urbano del sitio objeto del estudio;
- VI. La definición de las políticas y líneas estratégicas para el Ordenamiento Territorial o Desarrollo Urbano, en materia de:
 - a) Medio ambiente;
 - b) Suelo, infraestructura y vivienda;
 - c) Agua y saneamiento;
 - d) Riesgos y emergencias urbanas; y
 - e) Conservación del patrimonio cultural
- VII. La definición de los programas de acción, especificando metas, prioridades y corresponsabilidades, para cada una de las líneas estratégicas definidas en la fracción anterior.
- VIII. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y
- IX. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 11. Los Programas Especiales de Vivienda a cargo del Instituto serán los instrumentos operativos para atender las necesidades de vivienda, en congruencia

con la normatividad vigente de cualquier nivel de gobierno y todos aquellos que se diseñen, para que la población estatal que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad preferentemente cuente con vivienda. Su aplicación será en términos del Programa Operativo Anual, otras fuentes de financiamiento público o privadas. El Instituto siempre se sujetará a su disponibilidad presupuestal.

Artículo 12. Los Programas del Instituto se ejecutarán con base en los términos de referencia que para cada uno de ellos expida y apruebe anualmente el propio organismo. Una vez aprobadas dichas reglas de operación, se publicarán en la Gaceta Oficial del Estado y en los diarios estatales de mayor circulación.

Los términos de referencia contendrán, por lo menos, la presentación del programa; glosario de términos; objetivos; mecánica operativa, cobertura, criterios de elegibilidad; características y montos del apoyo a otorgar; prioridades de atención; causas de incumplimiento; unidades administrativas responsables; mecanismo de evaluación, control y seguimiento; mecanismos de información y transparencia, y procedimientos para quejas y denuncias. Los programas especiales de vivienda se sujetarán a las condiciones señaladas por el Instituto, salvo en el caso de programas emergentes que atiendan algún siniestro, desastre natural ó eventualidad que justifique su inmediata operación.

Artículo 13. Los Programas a los que se refieren los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia municipal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamentos jurídicos
- III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:
 - a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
 - b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:
 - a) Físico – territorial;
 - b) Socio demográfico; y
 - c) Urbano;
 - d) Diagnostico - Pronostico
- V. Normatividad
- VI. Políticas y Estrategias

VII. Programación y Corresponsabilidad**VIII. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación****SECCIÓN SEGUNDA****DEL PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA SUSTENTABLES.**

Artículo 14. La formulación o actualización de los Programas a los que hace referencia el artículo 13 de la Ley, se sujetarán al procedimiento establecido en los artículos 23 a 27 de la misma Ley, con las particularidades siguientes:

- I. La aprobación del contenido o de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial, así como del Programa Estatal de Vivienda corresponde al Ejecutivo del Estado, pudiendo delegar dicha responsabilidad en el Secretario de Desarrollo Social y en el titular del Instituto y de la Dirección, cada cual en relación al ámbito que representa. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano serán aprobados por los Cabildos respectivos, los cuales harán del conocimiento del Estado en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización, a efecto de que sean incluidos en el Registro Estatal de Información Urbana, Regional y Vivienda.
- II. Los programas de orden Estatal y los Municipales a los que refiere el artículo 13 de la Ley, con excepción de los mencionados en la fracción anterior, se sujetaran al siguiente procedimiento:
 - a) Aprobación por él o los Cabildos respectivos. En sesión ordinaria pública y abierta serán presentados el o los Programas de Desarrollo Urbano sujetos a aprobación, debiéndose solventar las observaciones que a juicio de la autoridad resulten procedentes, previa consulta pública.
 - b) Aprobado el programa, dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a su publicación en la *Gaceta Oficial* del Estado, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización. Las modificaciones o actualizaciones de que sean objetos los Programas, deberán seguir la misma formalidad.
 - c) Publicado el Programa dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a inscribir el Programa en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de su fecha de publicación en la *Gaceta Oficial* del Estado, inscrito el Programa, surtirá efecto ante terceros, siendo vigentes desde el momento de su publicación.

- d) Una vez vigentes, los Programas formaran parte del Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda y estarán disponibles para su consulta pública. Las dependencias y entidades de los Gobiernos Estatal y Municipal estarán obligadas a cumplir lo establecido en dichos Programa, tal y como lo establece el artículo 25 de la Ley. También serán obligatorios para los titulares de los derechos de propiedad o posesión de los predios contenidos en el ámbito de regulación del Programa, según lo establecido en el artículo 27 de la misma Ley.
- e) El titular del sector someterá a la consideración del Ejecutivo del Estado las propuestas planteadas en los Programas que conforman el Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, para que con arreglo a los recursos financieros del Estado considere la pertinencia de la ejecución de las acciones en ellos mencionados.

Artículo 15. Los Programas que hubieran obtenido su vigencia jurídica, habrán de actualizarse de manera ordinaria, los relativos al orden Estatal en un plazo máximo de 6 años, y los de orden Municipal, en un plazo máximo de 3 años, debiendo considerarse en la actualización precedente, los lineamientos de largo plazo que hubieran sido mencionados en los Programas objeto de actualización. Son causas para interrumpir estos plazos:

- I. Cambios extraordinarios en el área urbana por motivo de riesgos naturales o artificiales; por cambio en la delimitación del área de aplicación; por la incorporación de territorio de un nuevo Municipio, tratándose de una Zona Conurbada o Metropolitana; la creación de un nuevo territorio municipal que incida en el ámbito de aplicación del Programa; o cualquier otro cambio que represente una situación excepcional que así lo justifique, a juicio de la autoridad competente.
- II. Cuando la autoridad competente considere necesario propiciar una modificación total o parcial al contenido del Programa en cuestión por causa de utilidad pública. Se entenderá como causa de utilidad pública la modificación en la ubicación o tamaño de las reservas territoriales; la delimitación de zonas de conservación ambiental o cultural y la fundación de nuevos Centros de Población.
- III. Los Programas que hubieran sido formulados y no hubieran alcanzado la vigencia jurídica correspondiente podrán ser actualizados a juicio de la autoridad competente.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 16. Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, serán procedentes cuando se pretenda cambiar:

- I. El uso de suelo y/o la disposición del mismo, entendiéndose por ésta lo relativo a densidad, COS, CUS e intensidad;

II. El destino del suelo cuando en el Programa se hubiere señalado la ocupación futura y específica de un determinado predio para un fin público, y transcurrido el tiempo de Ley, la autoridad no hubiere hecho uso del mismo y esto resultara perjudicial a los intereses de su propietario o poseedor.

III. Las reservas tratándose de su ubicación y/o dimensionamiento;

Artículo 17. Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se realizarán a iniciativa:

- a) Cualquiera de las tres instancias de Gobierno, atendiendo a la naturaleza u orden Estatal o Municipal del Programa del que se trate y el tipo de interés del asunto que motive la modificación.
- b) Los particulares podrán incentivar a cualquiera de las instancias mencionadas a propósito de que éstas inicien algún procedimiento modificadorio cuando así convenga al interés colectivo.

Artículo 18. Las modificaciones que se realicen a los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano vigentes, requerirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo 11 de este Reglamento. La expedición de permisos y licencias, tanto por el Estado como por los Municipios, solo serán posibles, tratándose de modificaciones a programas, cuando estas hubieran sido llevadas a cabo con las formalidades reglamentarias.

Artículo 19. Tratándose de conurbaciones intra estatales, cuando exista un cambio de uso de suelo o modalidad, las modificaciones al programa respectivo, reserva o destino deberán considerar insoslayablemente la anuencia del gobierno municipal en donde se ubique el predio. De realizarse el cambio de uso de suelo para algún proyecto con carácter de infraestructura regional, deberá contar con la aprobación por parte de la Comisión de Conurbación o Zona Metropolitana correspondiente.

SECCIÓN CUARTA

DEL REGISTRO ESTATAL DE INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y VIVIENDA

Artículo 20. Le corresponde al Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda:

- I. Inventariar todos los Programas, independientemente de su estado jurídico, y las actualizaciones de los mismos que conforman el Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable y el Ordenamiento Territorial.
- II. Controlar las modificaciones a los Programas vigentes; y
- III. Inventariar los decretos, declaratorias, convenios, acuerdos y demás actos jurídicos que se relacionen con el ordenamiento urbano y regional.

IV. Promover la vigencia jurídica de los Programas, incentivando ante la autoridad competente la publicación en la *Gaceta Oficial* y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio respectivamente.

V. Difundir el contenido de los Programas que componen el Sistema.

Artículo 21. El Registro cumplirá las siguientes funciones:

I. En materia de inventario:

- a) Recopilar, clasificar y organizar los documentos y anexos con información objeto de registro;
- b) Resguardar los documentos y anexos registrados;
- c) Generar los índices y ficheros para el manejo adecuado de la información;
- d) Elaborar de manera ordinaria y extraordinaria, los reportes que correspondan sobre la información existente en el inventario;
- e) Actualizar y difundir la información, así como establecer los sistemas de consulta de la misma; y
- f) Atender a las dependencias y ciudadanos consultantes de la información del Registro.

II. En materia de registro:

- a) Recibir de manera directa las solicitudes de inscripción y registro de modificaciones de programas, documentos y materiales, así como las declaraciones de procedencia o dictámenes técnicos;
- b) Asignar la clave de registro a los documentos y anexos inscritos;
- c) Realizar los asientos correspondientes en los archivos de registro sobre los documentos y anexos presentados; y
- d) Expedir las cédulas de registro.

Artículo 22. La forma de hacer constar la información que obre en el Registro, será por medio de cedulas de registro que contendrán:

- I.** Nombre del programa, documento o material inscrito;
- II.** Número de la cédula de registro;
- III.** Fecha en que el programa, documento o material haya sido inscrito en el Registro;
- IV.** La relación de las memorias, planos y demás anexos

Artículo 23. La cédula de registro es el documento que certifica la inscripción y la asignación de clave correspondiente. Cada cédula señalará los datos presentados por el promovente en la solicitud de inscripción o registro de modificaciones. La cedula de registro contendrá:

- I. Fecha de aprobación del Programa, de su modificación o actualización;
- II. Fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Estado
- III. Fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio

SECCIÓN QUINTA

DE LA INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y DE VIVIENDA

Artículo 24. El Registro al que se alude en la fracción anterior, se integrara además por cartografía digitalizada geo referenciada y bases de datos, que se realicen por la propia Dirección o se alimente por los Municipios u otras entidades públicas, para facilitar el acopio, clasificación, registro, actualización y consulta de datos especializados sobre el territorio veracruzano, así como los procesos de transformación regional y urbana que sobre éste tienen lugar.

Artículo 25. La composición, operación y evaluación del Registro de Información Urbana, Territorial y Vivienda estará a cargo de la Secretaría a través de la Dirección con la participación en la integración de la información de dependencias federales, estatales y municipales, organismos descentralizados, así como empresas privadas que dispongan de datos útiles para el sistema, estableciéndose de común acuerdo los mecanismos informáticos que permitan obtener los datos que se requieran.

CAPÍTULO II

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 26. La Secretaría a través de la Dirección y los Gobiernos Municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, promoverán actividades que tengan por objeto el fomento la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Los Programas que forman parte del Sistema al que se alude al artículo 13 de la Ley deberán ser sometidos a la consulta pública llevándose a cabo de manera directa a través de órganos ciudadanos de participación.

Artículo 27. La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, se dará a través de los Consejos Consultivos señalados en la Ley.

SECCIÓN PRIMERA
**DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA**

Artículo 28. Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán los órganos de consulta y participación social, encargados de apoyar y coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, según sea el ámbito geográfico a cuyas previsiones se dirijan, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, siendo los siguientes:

- I. El Consejo Consultivo Estatal
- II. El Consejo Consultivo de Zona Conurbada.
- III. El Consejo Consultivo Municipal.

SECCIÓN SEGUNDA
**DE LA INTEGRACIÓN DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO
URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA**

Artículo 29. El Consejo Consultivo Estatal funcionará como un organismo de participación social, en materia de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda estará integrado por:

- I. Para el ámbito estatal:
 - a) Un Presidente: El Gobernador del Estado.
 - b) Un Secretario Técnico: el Titular de la Secretaría de Desarrollo Social
 - c) Un Vocal: que será el titular del Instituto de la Vivienda.
 - d) Hasta 5 consejeros consultivos, que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá en sus funciones al presidente.

El vocal suplirá en sus funciones al Secretario Técnico.

Artículo 30. El Consejo Consultivo Estatal sesionará cuantas veces sea necesario y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda.
- II. Opinar sobre los Programas Sectoriales de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los Programas de Desarrollo Regional, Urbano y vivienda.
- III. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

Artículo 31. Cuando el Ejecutivo del Estado emita la declaratoria de zona conurbada correspondiente, la Secretaría a través de la Dirección constituirá el Consejo Consultivo de Conurbación respectiva. Los Consejos Consultivos de Conurbación funcionarán conforme a la Ley, el presente Reglamento y de manera colegiada, como un organismo de concurrencia de los diferentes órdenes de Gobierno no involucrados y de participación social en materia de desarrollo regional y urbano, en una zona conurbada específica y tendrá como objeto fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado de la zona conurbada a la que corresponda. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad.

Las decisiones de conurbación actuarán cuando se trate de programas y proyectos que involucren a más de un municipio de la zona conurbada. No intervendrán en el caso de programas o proyectos cuyo impacto territorial se circunscriba al territorio de un único municipio integrante de la zona conurbada, siempre y cuando estos no se contrapongan al programa de ordenación de la zona conurbada vigente.

Artículo 32. El Consejo Consultivo de Conurbación estará integrado por:

- I. Un presidente, que será el gobernador del estado.
- II. Un secretario técnico, que será el titular de la secretaria.
- III. Un vocal, que será el titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- IV. Los presidentes municipales de los municipios que integran la zona conurbada.
- V. Hasta cinco consejeros, que serán invitados por el presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

El secretario técnico suplirá en sus funciones al presidente, y en su caso, el vocal suplirá las ausencias tanto del presidente como del secretario técnico.

Por cada consejero propietario se designara un suplente que lo sustituya en sus faltas temporales.

Artículo 33. El Consejo Consultivo de Conurbación sesionara en carácter ordinario y en carácter extraordinario, las veces que sea necesario; la convocatoria será emitida por el secretario técnico de cada consejo consultivo de conurbación con al menos cinco días hábiles de anticipación respectivamente.

Artículo 34. El Consejo Consultivo de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo regional y urbano, de la comunidad de la zona conurbada a la que pertenezcan.
- II. Elaborar a través de la Dirección, con la participación de los municipios involucrados, el programa de ordenación de la zona conurbada.
- III. Validar el programa de ordenación de la zona conurbada para su presentación y aprobación en el Congreso del Estado.

Para el ámbito Municipal.

Artículo 35. Los municipios de la entidad podrán integrar consejos consultivos municipales siguiendo el esquema señalado por el consejo consultivo estatal:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal
- II. Un Secretario Técnico, que será el Regidor del Ramo
- III. Un Vocal, que será el titular de Desarrollo Urbano o en su caso el titular de Obras Publicas.
- IV. Hasta tres Consejeros que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Artículo 36. Los Consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñaran como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

Artículo 37. El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos dentro de un Consejo Ejecutivo, será por el tiempo que dure la administración.

CAPÍTULO III DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DE LA ZONIFICACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN, ZONAS CONURBADAS Y ZONAS METROPOLITANAS

Artículo 38. La zonificación a que se refieren los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial distinguirá dos ámbitos de competencia:

- I. Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial, de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, derechos federales y destinos de suelo. El área urbana, a su vez es escindida en barrios, distritos y sectores, identificando además los centros y subcentros urbanos existentes o previstos. La zonificación primaria deberá incluir para cada ámbito que la compone, una política pública de acción.
- II. Zonificación Secundaria, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 39. La zonificación primaria se constituirá por la siguiente clasificación:

- I. Área urbana, con clave de identificación AU;
- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial; y RTE cuando el uso -Especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial.
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP tratándose de Productivas y RER tratándose de Restrictivas.
- IV. Derechos Federales con clave de identificación DF; y
- V. Destinos del Suelo con clave de identificación DS.

Artículo 40. Sobre las áreas y predios que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial identifiquen como reservas territoriales, independientemente del uso previsto, el Estado y los Municipios ejercerán derecho de preferencia para su adquisición, toda vez que se considera de interés público y beneficio colectivo el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

Artículo 41. Reservas Ecológicas, aquellas áreas previstas para el desarrollo de actividades productivas del sector primario, o las que no sean aptas para el crecimiento urbano, ya sea porque no correspondan a la tendencia de expansión prevista, o constituyan zonas de riesgo para la población. Se incluyen también aquellas cuyas características originales no han sido significativamente alteradas por la actividad del ser humano y requieren de su protección o restricción para su aprovechamiento, permitiendo en este último caso la intervención humana en forma condicionada, o en las que los ambientes requieran ser restaurados por su estado de deterioro, o en aquellas que existan especies endémicas, esto es, del lugar, que no se puedan desarrollar en otro espacio o hábitat natural.

- I. Restrictivas: Se sujetan a las disposiciones aplicables en materia ambiental, no permitiéndose uso urbano alguno. Las excepciones las señalará el Programa de Manejo Ambiental que sobre el particular se realice.
- II. Productivas: Se permitirá en las mismas la continuidad de las actividades económicas primarias que en ellas se desarrollen y la ocupación Habitacional Unifamiliar.

SECCIÓN TERCERA DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 42. La zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas Habitacionales, con clave ZH;
- II. Zonas de Usos Mixtos, con clave ZUM;
- III. Zonas Comerciales y de Servicios, con clave ZCS;
- IV. Zonas de Equipamiento Urbano, con clave ZEU;
- V. Zonas para Infraestructura Urbana, con clave ZIU;
- VI. Zonas Industriales, con clave ZI;
- VII. Zonas de Protección al patrimonio histórico y cultural, con clave ZP;
- VIII. Zonas de Uso especial. Cualquiera que manifieste un uso de suelo urbano distinto a los listados en los incisos anteriores, identificable con la clave ZE, y
- IX. Áreas Verdes, con clave AV

Cuando por motivo de la época de realización de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las cartas de usos, destino, y reservas de suelo urbano carezcan de claves o utilicen denominaciones distintas para identificar los aprovechamientos del suelo, la autoridad competente, antes de emitir las licencias correspondientes, hará la traslación a los contenidos de este artículo.

Artículo 43. Se considerarán Zonas Habitacionales, las áreas donde se asientan predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares, siendo compatible la mezcla de usos en tanto éstos no rebasen el uso habitacional. Las zonas habitacionales se clasifican en:

- I. De densidad muy baja, menor a 4 cuatro viviendas por hectárea, con clave: HDB1; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- II. De densidad baja, de 5 a 10 viviendas por hectárea, con clave: HDB2; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- III. De densidad media baja, de 11 a 20 viviendas por hectárea, con clave: HDMB; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- IV. De densidad media, de 21 a 30 viviendas por hectárea con clave: HDM; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- V. De densidad media alta, de 31 a 40 viviendas por hectárea, con clave: HDMA; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.
- VI. De densidad alta, de 41 a 60 viviendas por hectárea, con clave: HA1; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.
- VII. De densidad muy alta, más de 60 viviendas por hectárea, con clave: HA2; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 44. Se considerarán zonas de usos mixtos, aquellas en las que la habitación se mezcla con usos compatibles relativos al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Estas zonas se clasifican según la intensidad de usos no habitacionales en:

- I. Mixta Alta, con clave UMA, las zonas donde el uso no habitacional es mayor a 75 por ciento por acera;
- II. Mixta Media, con clave UM, las zonas donde el uso habitacional en su mezcla con otros usos comerciales presenta una equivalencia en 50 por ciento por acera;
- III. Mixta Baja, con clave UMB, las zonas donde el uso no habitacional es menor a 25 por ciento por acera.

Artículo 45. Se considerarán zonas comerciales y de servicios, aquellas que alojen instalaciones para el intercambio y consumo de bienes y servicios. Las zonas comerciales y de servicios, según el alcance territorial del beneficio generado, se clasifican en:

- I. Local, con clave CSL, en donde se ubican instalaciones con cobertura urbana; y

-
- II. Regional, con clave CSR, donde se ubican instalaciones con cobertura superior al propio asentamiento humano.

Artículo 46. Se considerarán zonas industriales, aquéllas que tienen la finalidad de dotar a los asentamientos humanos de las superficies necesarias para la transformación de materia prima. Estas zonas se clasifican en:

- I. De Industria Ligera, con clave ZIL;
- II. De Industria Mediana, con clave ZIM; y
- III. De Industria Pesada, con clave ZIP.

Artículo 47. Se considerarán zonas de equipamiento urbano, aquellas en las que se localizan los espacios, inmuebles y/o edificios públicos, o privados con reconocimiento oficial institucional, en los que se proporcionan a la población servicios para el bienestar social. Las zonas de equipamiento urbano se clasifican en:

- I. De Educación y Cultura, con clave EUE;
- II. De recreación y Deporte, con clave EUD;
- III. De Comercio y Abasto, con clave EUCA;
- IV. De Salud y asistencia pública, con clave EUS;
- V. De Comunicaciones y Transporte, con clave EUCT; y
- VI. De Administración Pública y servicios urbanos, con clave EUAP.

Artículo 48. Se considerarán zonas de infraestructura urbana, las que alojan:

- I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, con clave IU1;
- II. Instalaciones eléctricas, con clave IU2; y
- III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos, con clave IU3.

Artículo 49. Se considerarán zonas de protección al patrimonio histórico, las zonas cuya fisonomía y valores, tanto estéticos como históricos y culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, según las leyes en la materia.

Artículo 50. Se considerarán áreas verdes aquéllas que se pretendan conservar como espacios públicos jardinados y abiertos. En ellas no se permitirá la construcción en tanto que se trata de bienes de dominio público en los que interesa conservar sus características físico naturales o inducir su permanencia como áreas en que se implementen acciones recreativas y de conservación al ambiente. Las construcciones que en su caso se pudieran realizar por motivo de su ocupación con fines recreativos se sujetarán a las disposiciones necesarias en materia ambiental. Las áreas

jardinadas contenidas en banquetas, camellones y rotondas se contabilizaran como parte de la vialidad, no como áreas verdes.

Artículo 51. Se considerarán zonas de riesgo, aquellas que por razones de seguridad están sujetas a prohibición en su utilización por considerar que representan un peligro a la integridad de las personas y sus bienes, dadas las características físico naturales de las mismas. Tratándose de zonas con existencia de elementos físico artificiales, la prohibición en su utilización deberá apegarse a los lineamientos señalados en la normatividad que le corresponda, dada la naturaleza de dichos elementos. La identificación de zonas de riesgo se hará, por el área administrativa competente en materia de Protección Civil y se hará constar en el documento denominado Atlas de Riesgo. La Dirección determinará salvo en casos de extremo riesgo considerar la opinión del Centro Nacional de Desastres (CENAPRED).

SECCIÓN CUARTA DE LAS UNIDADES TERRITORIALES

Artículo 52. La estructura urbana de los centros de población o zonas conurbadas se integrará por las unidades territoriales que a continuación se detallan junto con la clave que las identifica:

I. Por agregados espaciales:

- a) Barrio, con clave B; es la organización espacial básica de la estructura urbana integrada según sus características homogéneas de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y densidad, así como por lo que concierne a la cobertura de los servicios públicos y privados que allí se ubiquen.
- b) Distrito, con clave D; por la agregación de barrios, y
- c) Sector, con clave S; se integra por la agregación de distritos.

II. Por concentración de elementos de equipamiento urbano:

- a) Centros urbanos, clave CU; las áreas donde se concentran los elementos principales del equipamiento urbano, usos comerciales y de servicios de la ciudad; y
- b) Subcentros urbanos, clave SCU; las áreas donde se descentralizan los elementos anteriores.

CAPÍTULO IV DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 53. La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los Programas a los que refiere el artículo 13 de la Ley, de acuerdo a la tipificación que se señale en sus respectivas zonificaciones.

Artículo 54. Los usos del suelo de tipo Habitacional se clasifican en:

- I. Interés Social
- II. Popular
- III. Tipo Medio
- IV. Residencial
- V. Tipo Campestre Urbano
- VI. Tipo Campestre Agropecuario

Artículo 55. Los lotes de uso mixto comprenden la mezcla de usos habitacional-comercial o de servicios.

Artículo 56. Los usos del suelo comercial y de servicios serán aquellos en que se permitirá realizar actividades de compra venta de productos o en los que se presta un servicio. Se integra por los siguientes grupos:

- I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;
- II. Comercio y servicios especializados: establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;
- III. Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.
- IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana. En materia urbana, los usos de suelo a que se hace referencia se entenderán por ocupaciones actuales o futuras previstas por los Programas.
- V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

Artículo 57. Los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integraran por los siguientes grupos:

- I. Industria extractiva: comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;
- II. Industria ligera: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;
- III. Industria mediana: comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.
- IV. Industria pesada: comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

Artículo 58. Los usos del suelo para Infraestructura y Equipamiento Urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones cuya clasificación se señala en el artículo 45 de la Ley, por su cobertura se clasifican en:

- I. De cobertura de Barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.
- II. De cobertura de Distrito, Sector o Local: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen;
- III. De cobertura Regional: comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

Artículo 59. Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

CAPÍTULO V DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 60. Para efectos de la regulación del uso del suelo, los Programas Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establecerán las políticas y aplicarán las normas

de control que correspondan para cada una de las unidades territoriales, según sea el caso.

SECCIÓN PRIMERA DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 61. La regulación del uso de suelo por unidad territorial determinará la viabilidad de incorporación de usos de acuerdo a su compatibilidad, atendiendo a la siguiente clasificación;

- I. De uso predominante, aquélla que establece el uso principal del suelo en una zona específica, siendo plenamente permitida su ubicación en ella;
- II. De uso compatible, aquélla que permite la coexistencia de un uso con otro uso o usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación por no representar ningún tipo de riesgo o afectación al uso predominante;
- III. De uso condicionado, la que favorece el desarrollo de funciones complementarias dentro de una zona, estando sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente; el cumplimiento de normas oficiales o lineamientos estipulados por dependencias competentes, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán alteraciones relevantes al uso predominante, señalado por el Programa correspondiente; y
- IV. De uso prohibido, aquéllos que manifiestan incompatibilidad con los usos existentes o previstos, que generen riesgos o efectos negativos al uso predominante.

Artículo 62. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, sustentarán las normas estipuladas en cuanto a usos y mezclas permisibles.

Artículo 63. Los usos habitacionales por sus características serán:

- I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique.
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de 4 viviendas por hectárea.
- III. Prohibido en reservas ecológicas restrictivas, dunas, cuerpos de agua, zonas industriales o de almacenamiento regulado en materia ambiental de competencia federal.

Artículo 64. Los usos comerciales y de servicios serán:

- I. Compatibles con uso habitacional y zonas de uso mixto, en tanto aquellos sean de cobertura urbana. Cuando sean de cobertura regional se consideraran incompatibles en áreas habitacionales unifamiliares y condicionado a la aprobación vecinal en áreas habitacionales multifamiliares.

II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales; y

III. Prohibidos en zonas ecológicas restrictivas.

Artículo 65. Los usos industriales por sus características serán:

I. Compatibles con áreas de uso predominante industrial;

II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo, o zonas de comercio y servicios en tanto que aquella sea de bajo impacto; y

III. Prohibidos en zonas habitacionales.

Artículo 66. Los usos de aprovechamiento productivo serán compatibles con áreas habitacionales de muy baja densidad, menores a 4 viviendas por hectárea, con usos comerciales y equipamiento de cobertura regional.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA DENSIDAD HABITACIONAL

Artículo 67. La densidad aplicable por unidad territorial en los asentamientos humanos regulará los siguientes aspectos:

I. La superficie y frente mínimos de lotes;

II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);

III. El Coeficiente de Utilización del Suelo, y por consiguiente, la altura máxima de las edificaciones (CUS);

Artículo 68. Las zonas habitacionales observarán las siguientes normas de control de densidad:

I. Serán permisibles solo las densidades señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;

III. Las alturas máximas permisibles quedarán sujetas a lo que establezca la normatividad en materia de edificación Estatal y/o Municipal.

Artículo 69. En usos comerciales cuya norma específica aplicable indique un radio de seguridad o restricciones con respecto a usos colindantes, gaseras, gasolineras o cualquier otro establecimiento de almacenamiento de aceites y/o hidrocarburos, el predio en que se ubiquen deberá contar con el dimensionamiento suficiente para resolver el requerimiento de seguridad señalado por la autoridad competente; asimismo, el número de cajones de estacionamiento que se requieren para tal fin, resueltos al interior del predio con base a la Ley de Construcciones vigente.

Artículo 70. Los usos correspondientes a equipamiento urbano se sujetarán a las normas técnicas que correspondan a cada subsistema del Sistema Normativo Urbano Federal.

Artículo 71. En los usos industriales deberán resolverse al interior del mismo predio con base en la normatividad técnica aplicable:

- I. El radio de seguridad y prevención de contaminación.
- II. El área necesaria para movimientos de carga y descarga,
- III. El área de estacionamiento.

SECCIÓN TERCERA
DEL ORDENAMIENTO DE LAS ZONAS URBANAS Y SITIOS CON PATRIMONIO
HISTÓRICO, CULTURAL Y EDIFICADO

Artículo 72. Con el fin de conservar y revitalizar el Patrimonio Histórico se establecen como normas básicas las siguientes:

- I. Cuando exista una Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos o Artísticos expedida por las Autoridades Federales competentes, se elaborará el programa que corresponda, apegándose tanto a las disposiciones de este Reglamento como a los lineamientos de dicha Declaratoria. El Gobierno del Estado promoverá la coordinación con las autoridades Federales y Municipales, a efecto de que las normas del programa sean incorporadas a la Declaratoria respectiva;
- II. Cuando no exista la Declaratoria a que se refiere la fracción anterior, el Gobernador del Estado podrá declarar de interés público, la conservación y protección de los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y cultura. Tal Declaratoria contendrá un inventario y un catálogo de inmuebles con valor histórico, artístico o cultural, incluyendo la arquitectura vernácula. Los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que expidan las autoridades correspondientes para la conservación de estas zonas, deberán apegarse a lo dispuesto en la Declaratoria que las constituye;
- III. Las zonas e inmuebles con valores culturales, históricos, artísticos o de acompañamiento de la fisonomía urbana, estarán constituidos por:
 - a) Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional;
 - b) Los inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo de una época;
 - c) Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan un valor histórico o tradicional de la ciudad; y
 - d) Sitios típicos.

-
- IV.** Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y edificaciones que conformen el patrimonio cultural, se atenderá a lo siguiente:
- a) Las edificaciones nuevas que se pretendan localizar en zonas patrimoniales o en su caso, las existentes que se sujeten a procesos de rehabilitación o restauración, deberán ser armónicas y compatibles con éstas; y
 - b) Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de conservarlas en buen estado de estabilidad, servicios, aspecto e higiene y evitarán su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico o cultural.
- V.** En las zonas y construcciones de valor patrimonial, los Municipios o la Dirección en su caso, deberán regular el tipo y las características de los anuncios, para que resulten éstos compatibles y armónicos con el entorno. Los Programas de mejoramiento de imagen urbana que se realicen deberán establecer los lineamientos técnicos para incidir en la señalética y el mobiliario urbano; y
- VI.** Las autoridades podrán suscribir convenios con los propietarios de inmuebles con valor patrimonial para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento. En caso de venta, los particulares deberán avisar a la autoridad competente para que esta decida el ejercicio del derecho de preferencia.

CAPÍTULO VI DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS

Artículo 73. Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una Declaratoria de Destino y/o Reserva, se procederá de la manera siguiente:

- I.** La autoridad competente deberá justificar la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo a la legislación aplicable a la materia;
- II.** La autoridad ordenará la realización de una inspección técnica ocular del predio o predios a efecto de que se delimite el área que será objeto de afectación, y se coteje, en su caso, la coincidencia de dicha superficie con la que consta en escrituras;
- III.** Cumplidos los requisitos anteriores la autoridad procederá a elaborar el dictamen correspondiente debidamente fundado y motivado;
- IV.** En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen mencionado en el inciso anterior deberá ser notificado por los medios que dispone este Reglamento a quien o quienes resulten propietarios, poseedores o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;

-
- V. La autoridad competente elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para que de considerarlo procedente emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial;
- VI. Dicha Declaratoria deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Zona Registral que le corresponda dentro del término de cinco días siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la Declaratoria; y
- VII. Las Declaratorias deberán inscribirse en el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda.

Artículo 74. Si para efectos de notificar a los afectados por la Declaratoria, se desconociera su identidad o domicilio, se les notificará con base en lo establecido en la materia civil para el Estado de Veracruz.

Artículo 75. En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el Registro Agrario Nacional.

Artículo 76. Los documentos en que se haga constar una Declaratoria contendrán, cuando menos:

- I. Las causas de utilidad pública o interés de la colectividad que las motivaron;
- II. La referencia del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial;
- III. La identificación y delimitación de las áreas y predios de que se trate;
- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de Declaratoria de que se trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determinen las disposiciones legales relativas.

Artículo 77. Una vez que dichas Declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondiente en caso de haberlo.

Artículo 78. Las Declaratorias de Destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a

la autoridad que ordenó el registro de la Declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la cancelación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

Artículo 79. Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas territoriales, se expedirá un programa parcial o especial, que regulará las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de destinos que sean necesarias, en los términos previstos por este Reglamento. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes.

Artículo 80. En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia este último. Dicha preferencia será observando el bien común y que no se anule, pierda o violente un derecho superior como el patrimonio familiar.

Artículo 81. Los propietarios, poseedores o derechosos de los predios incluidos en el área de regulación determinada por alguna Declaratoria, tendrán derecho al pago de una indemnización, misma que será calculada con base a lo que establezca la Ley de Bienes Inmuebles que corresponda. En caso de no haber acuerdo, procederá en su caso lo establecido por la Ley de Expropiaciones del Estado.

CAPÍTULO VII DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 82. Las acciones de fundación de centros de población requerirán de Declaratoria expedida por el titular del Poder Ejecutivo, misma que contendrá:

- I. Los límites del centro de población;
- II. La demarcación de las áreas a urbanizar, reservas territorial y ecológica; y
- III. Los criterios para su ocupación y urbanización.

Artículo 83. Las Declaratorias sobre fundación de centros de población tendrán los efectos legales que corresponden a las Declaratorias de reservas territoriales, conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 84. Las acciones de conservación de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas se podrán regular y promover mediante:

- I. La formulación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;
- II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;
- III. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal;

-
- IV. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
 - V. El otorgamiento de estímulos conforme a las disposiciones legales aplicables;
 - VI. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y
 - VII. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 85. La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población o zonas conurbadas se llevará a cabo mediante:

- I. La determinación de las áreas de crecimiento de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas que señalen los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondientes;
- II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;
- III. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- IV. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 86. Con base en los convenios o acuerdos que se señalan en el artículo anterior, el Gobierno del Estado promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para la constitución de reservas a favor del Estado o de los Municipios;
- II. La formación de sociedades o asociaciones, integradas por los ejidatarios o comuneros, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para la constitución de reservas; y
- III. La adquisición de terrenos de propiedad privada, ejidales o comunales, a favor del Estado o de los Municipios;

Artículo 87. La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los Centros de Población, se llevará a cabo mediante las previsiones señaladas en el artículo 85 de este Reglamento.

CAPÍTULO VIII ESTRUCTURACIÓN VIAL

Artículo 88. Los Programas enunciados en el artículo 13 de la Ley, cuando sea procedente, establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

- I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias; y terciarias o locales.

- II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y
- III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

Artículo 89. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, la autoridad Municipal verificará que los proyectos viales consideren:

- I. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.
- II. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.
- III. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.
- IV. El Estado para emitir las licencias de uso y/o partición del suelo, deberá solicitar la conformidad del Municipio en materia de integración vial.
- V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.

TÍTULO TERCERO VIVIENDA

CAPÍTULO I

DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

Artículo 90. El Instituto integrará y administrará su propio Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley General de Vivienda, la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores.

El Sistema se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal en aspectos vinculados con la vivienda.

Artículo 91. El Instituto promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, los municipios y las organizaciones de

los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de vivienda.

Artículo 92. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a las acciones en materia de vivienda en la entidad. Al efecto, el Gerente General del Instituto, como titular del Sistema, tiene la facultad registrar los resultados de la investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que ejecute la misma Institución, así como proyectos de construcción de bajo costo; registrar los tipos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda; registrar los programas de atención a las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales.

Artículo 93. Son atribuciones del titular del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda:

- I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso;
- II. Autorizar duplicados de documentos del archivo que se realicen;
- III. Mantener permanentemente actualizado el Sistema;
- IV. Vigilar el adecuado funcionamiento del Sistema; y
- V. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

Artículo 94. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se integrará como a continuación se indica:

I. Se dividirá en las siguientes secciones:

- a) Sección Primera: Programas e información sobre promoción y construcción de vivienda.
- b) Sección Segunda: Investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción.
- c) Sección Tercera: Proyectos de construcción de bajo costo.
- d) Sección Cuarta: Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.
- e) Sección Quinta: Programas de atención por contingencias y siniestros.

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

- a) En la Sección Primera:
 - 1) Los diferentes programas y planes del Instituto para la promoción de vivienda.
 - 2) Información sobre la cadena productiva de vivienda;
 - 3) Información sobre insumos, reventa y aspectos asociados a la calidad de vivienda;
 - 4) Indicadores de vivienda.

- 5) Módulo geográfico donde se visualice la información en el contexto cartográfico del Estado y el País.
- b) En la Sección Segunda: Las investigaciones e indicadores en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que se ejecuten en el Instituto, referente a estudios y proyectos en materia de vivienda.
 - c) En la Sección Tercera: Los proyectos de construcción de bajo costo a favor de la comunidad.
 - d) En la Sección Cuarta: Las acciones de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda, relativas a lotes con servicios, financiamiento de vivienda usada y financiamiento de vivienda nueva.
 - e) En la Sección Quinta: Los programas de vivienda enfocados a atender las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales; acciones referentes a mejoramiento de vivienda, vivienda básica y vivienda terminada en dichos casos.

CAPÍTULO II SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN PRIMERA DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 95. Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para los trabajadores, deberán observar los lineamientos establecidos en la normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura.

Artículo 96. El Ejecutivo del Estado fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, así como con los principios de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 97. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y

III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

Artículo 98. El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 99. Las normas para la construcción de vivienda que deberán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y/o acciones de los municipios, se consideraran las siguientes:

I. La utilización de eco técnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización;

II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;

III. La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda, en términos de calidad, precio y cantidad;

IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

V. La observancia de las condiciones climatológicas que prevailezcan en la localidad; y

VI. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

Artículo 100. Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán garantía en cualquiera de sus modalidades ante el Instituto, dependencia o entidad y deberán responder por los vicios ocultos, respecto a las obras de edificación.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 101. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 102. El Instituto promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Los Institutos o Centro de Asistencia;
- II. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- III. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,
- IV. Dependencias y entidades del sector público,

Artículo 103. Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, el Instituto celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

Artículo 104. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

- I. Autoproductores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

Artículo 105. Las políticas y programas dirigidos al incentivo y apoyo de la producción social de vivienda para comunidades rurales e indígenas deberán:

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;
- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;
- IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda;

Artículo 106. El Ejecutivo a través del Instituto fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Artículo 107. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo a través del Instituto fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 108. Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

Artículo 109. El Instituto podrá acreditar a Instituciones o Centros de Asistencia Técnica no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines preponderantes de lucro, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda; debiendo acreditar que cuentan con las siguientes áreas y servicios:

I. Administrativo y contable;

II. Técnico-constructivo;

III. Social y jurídico, y

IV. Las demás áreas y servicios que el Instituto considere pertinentes.

SECCIÓN TERCERA DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 110. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así

como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 111. La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante el cual deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

Artículo 112. El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico en lo relativo a la construcción y/o mejoramiento de la vivienda.

Artículo 113. El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 114. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al Sistema de Información;

VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda, y

Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

SECCIÓN CUARTA DE LA VIVIENDA RURAL

Artículo 115. El Gobierno del Estado en coordinación con los municipios deberán establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

Artículo 116. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

CAPÍTULO III DEL FINANCIAMIENTO Y ESTIMULO A LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 117. La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto promover la producción de vivienda social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 118. El Gobierno del Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población vulnerable, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de los distintos sectores de la población.

Artículo 119. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector; y

Artículo 120. El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Gobierno Estatal, cuya aplicación se hará a través del Instituto;
- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;
- IV. Inversión Mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;
- V. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las suposiciones legales.

Artículo 121. Los organismos públicos, deberán llevar a cabo acciones, que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

Artículo 122. Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán preferentemente para realizar las siguientes acciones:

- I. Promoción de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño y construcción de infraestructura y equipamiento para la vivienda;
- II. Adquisición y reciclamiento para vivienda;
- III. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;

IV. Programas de mejoramiento de vivienda;**V.** Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:

- a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;
- b) La producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
- c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;

VI. Programas de crédito para:

- a) Adquisición de vivienda; y
- b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;

VII. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;

VIII. Apoyos para la bursatilización de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;

IX. Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda;**X.** Fomentar actividades de investigación científicas y/o técnicas para su aplicación a la vivienda;**XI.** Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y**XII.** Las demás acciones que las Leyes y Reglamentos señalen para el caso.

Artículo 123. El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;**II.** El que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos; y**III.** Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

Artículo 124. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Para tales efectos, el Ejecutivo del Estado a través del Instituto concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades e incentivos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

Artículo 125. Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

SECCIÓN II DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 126. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 127. Los créditos de vivienda suponen la recuperación de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 128. El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 129. Los beneficiarios de crédito para la adquisición de lote o vivienda, deben cumplir los siguientes requisitos:

- I. Ser habitante del Estado;
- II. No ser propietario de otro bien inmueble en el Estado;
- III. Los propietarios de lote o vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y mejoramiento;
- IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;
- V. Ingreso individual o familiar mensual de hasta cinco veces el salarios mínimos vigente en la zona "A". En la determinación de sus ingresos, corresponde al

beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte del Instituto, la verificación de la información que proporcione; y

VI. En el caso de la población no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

Artículo 130. Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 131. El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

SECCIÓN III DE LOS INCENTIVOS A LA VIVIENDA

Artículo 132. El Gobierno del Estado concederá a través de sus dependencias y organismos, los beneficios, incentivos y facilidades que se consignan en este Reglamento, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. El Ejecutivo Estatal a través del Instituto, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y fiscales para la promoción de vivienda.

Artículo 133. Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo Estatal, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el Instituto y se incluyan en el contexto de los programas de vivienda.

Artículo 134. El Gobierno del Estado y los municipios, en su ámbito de competencia, podrán dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;

III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental; y

IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por el Instituto.

TÍTULO CUARTO DEL CONTROL URBANO

CAPÍTULO I DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Artículo 135. Los cambios de uso de suelo podrán ser modificados con forme al procedimiento establecido para la elaboración, publicación e inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano. No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centros de población o los programas parciales que deriven de ellos la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de la edificación prevista siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana.

La autorización correspondiente será expedida mediante acuerdo motivado y fundado por el Municipio respectivo para su aprobación por mayoría mediante Sesión de Cabildo del respectivo Municipio.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE CAMBIOS DE USO DE SUELO

Artículo 136. El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la dependencia encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso.
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate.
- IV. Anteproyecto arquitectónico.
- V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.

**SECCIÓN SEGUNDA
DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO
DE USO DE SUELO**

Artículo 137. Para la obtención de la autorización del cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observara lo siguiente:

- I. El interesado presentara su solicitud al respectivo Municipio acompañada de los documentos previstos en el artículo anterior.
- II. El Municipio emitirá su respuesta a la brevedad posible y de ser esta favorable la dependencia encargada expedirá mediante acuerdo fundado y motivado la autorización correspondiente.
- III. La dependencia Municipal encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, al expedir la aprobación, considerara la compatibilidad de los usos y aprovechamiento de suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable, drenaje sanitario y la estructura vial existentes.

**SECCIÓN TERCERA
DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO
DE USO DE SUELO**

Artículo 138. La aprobación a través del Cabildo deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación.
- II. La identificación del predio o inmueble.
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación.
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, numero de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso.
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.
- VII. Lugar y fecha de expedición.

La aprobación que autoriza el cambio de uso de suelo de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, se deberá incluir en la emisión de la constancia de zonificación que expide la autoridad Municipal y/o Estatal según sea el caso, y esta tendrá vigencia e tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que la sustenten.

CAPÍTULO II DE LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACIÓN Y LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO

Artículo 139. La Constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS, misma que será emitida por la autoridad municipal competente.

En caso de no existir algún Programa de los antes mencionados, tendrá que acudir a la Secretaría a través de la Dirección para la obtención de la Constancia de zonificación en materia de Uso de Suelo.

Artículo 140. Las autoridades competentes para la expedición de la Constancia de zonificación a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos señalados por la Ley y el presente Reglamento; dicha Constancia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado.

Artículo 141. Los interesados en obtener Constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- II. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- III. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 142. La licencia de uso de suelo es un acto de autoridad que se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad. Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al caso y a lo que señale el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable.

La autoridad competente podrá, en su caso, emitir licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

Artículo 143. Las autoridades competentes para la expedición de la Licencia de uso de suelo a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del inciso d) de la fracción I del artículo 5 de la Ley y el presente Reglamento; dicha Licencia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, siempre y cuando se encuentre debidamente integrada. Tendrá vigencia de un año cuando máximo, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido.

Artículo 144. Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.
- II. Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- III. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.
- IV. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable y/o Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, debidamente signado por Perito en Desarrollo Urbano certificado por la Secretaría a través de la Dirección, según el caso que lo requiera.
- V. La documentación a la que refieren los artículos 152 y 156 del presente Reglamento, se considera imprescindible para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable, según sea el caso, consistente en:
 - a) Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
 - b) Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
 - c) Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
 - d) Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.
 - e) Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.
 - f) Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.
 - g) Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH,
 - h) Este inciso para el caso del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, de acuerdo con el artículo 156 del presente Reglamento inciso I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto, y

- i) Las que resulten procedentes tomando en consideración el uso de suelo solicitado.

Artículo 145. Los giros comerciales correspondientes a estaciones de servicio en general, de gasolina o carburación, así como plantas de almacenamiento de gas, cuyas distancias con respecto a otros usos están reguladas por normas de orden federal, deberán de resolver el radio señalado por las mismas al interior del predio que se ostente en propiedad.

Artículo 146. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. La renovación y/o actualización de la licencia no requerirá nuevo dictamen pericial.

En caso de actualización al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en él que se modifique el uso de suelo otorgado, deberá requerir del dictamen pericial.

CAPÍTULO III DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE Y DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

SECCIÓN PRIMERA DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE

Artículo 147. En cumplimiento a lo previsto por el artículo 69 de la Ley, toda persona física o moral que pretenda ejecutar una acción de desarrollo urbano requerirá, previo a la emisión de la Licencia de uso de suelo, de la elaboración de un dictamen, que podrá ser de carácter urbano o regional y cuya elaboración podrá recaer en la Secretaría a través de la Dirección, cuando se refiera a la hipótesis contenida en el artículo 142 de este Reglamento, o, en general, en la figura del perito al que refiere el artículo 2 en la fracción XXI de la Ley.

Artículo 148. Procede la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable en los siguientes casos:

- I. En todos los desarrollos habitacionales, a los que hace referencia la ley y los previstos en la ley de condominio. Serán exceptuados únicamente aquellos que:
 - a) Contengan uso habitacional unifamiliar a hasta 120 viviendas.
 - b) Contenga uso habitacional multifamiliar a hasta 20 lotes y 120 viviendas.
 - c) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida hasta 120 viviendas, independientemente del número de lotes.
- II. Para dar inicio al trámite para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, el solicitante tendrá 10 días naturales a partir de la fecha de entrega de la cotización y/o presupuesto para ingresar a la Dirección la

documentación correspondiente incluyendo copia del contrato establecido entre el solicitante y el Perito.

- III. En casos de proyectos que contengan uso habitacional unifamiliar menor a 120 viviendas, la Dirección determinará si procede la realización del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o en su caso una opinión técnica.
- IV. En todas las solicitudes para uso y aprovechamiento de suelo no contenidas en las hipótesis previstas en el artículo 148 del presente Reglamento, relacionadas con impactos urbanos de carácter regional.

Artículo 149. En los casos a los que refiere la fracción I del artículo anterior, la autoridad competente disculpará al solicitante de la presentación del dictamen correspondiente para la emisión de la licencia de uso de suelo, únicamente cuando se trate de un desarrollo cuyo número final de lotes y viviendas no exceda la cantidad reglamentada.

La subdivisión reiterada de un mismo predio para generar desarrollos habitacionales cuyo número de lotes y viviendas actualicen las hipótesis de no necesitar del dictamen, se considerara una simulación, y la autoridad competente obligará al responsable a la presentación del dictamen al que hace referencia la Ley.

También se eximirá del referido dictamen preferentemente a solicitudes de licencias de uso de suelo realizadas ante las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal por parte de organizaciones públicas y sociales debidamente constituidas, para ocupar predios en cualquier lugar del Estado, o cuando se quiera conocer la vocación de un predio ubicado fuera del área de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor.

Artículo 150. Procede la elaboración del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable en los siguientes casos:

- I. En desarrollos comerciales, portuarios, turísticos, recreativos, deportivos e industriales, y en general, cualquier otro que contenga uso distinto al habitacional, siempre que la superficie del predio sea mayor de 1,000 metros cuadrados. En superficies menores, aunque el uso persista, la licencia de uso de suelo se podrá emitir por la autoridad competente sin necesidad de contar con el dictamen correspondiente.
- II. Todas las instalaciones que por su naturaleza representen riesgo a la población, ya sea por el almacenamiento, transferencia, expendio o destrucción de sustancias peligrosas, en forma independiente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.
- III. Todos los establecimientos relacionados con el almacenaje y expendio de hidrocarburos y combustibles; estaciones de servicios y/o carburación, así como aquéllos en los que se almacene y expendan gas, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.
- IV. Todas las actividades cuyo uso de suelo involucre el territorio de dos o más municipios, tales como caminos y vías en cualquier categoría, tendido de ductos, líneas de transmisión de energía o en general cualquier tipo de infraestructura que

utilice suelo propio o con derecho generado, y que impacte de manera regional. Para efectos de este reglamento se entiende como impacto regional a las modificaciones del medio físico natural o social del área de regulación urbana determinada por algún programa vigente de desarrollo urbano de zona conurbada o área metropolitana; de dos o más municipios cuando se carezca de programa de desarrollo urbano vigente, o cuando se afecten de manera directa los derechos urbanos fundamentales a los que refiere el artículo 8 de la Ley.

- V. Todas las actividades que incluyan funciones sustantivas relacionadas con la seguridad pública o los servicios urbanos, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad. Se incluyen en estas actividades, en materia de seguridad pública y gobernación, a todas las variantes de centros de readaptación social y estancias migratorias. En materia de servicios urbanos, se incluyen los sitios para disposición final de residuos sólidos y en general, los predios que se dispongan para la construcción de infraestructura regional.

Artículo 151. Quedan exceptuados de obtener, previo a la emisión de la licencia de uso de suelo, cualquier dictamen, los siguientes casos:

- I. La solicitud de actualización o modificación de licencia de uso de suelo para cuya expedición de licencia original, el solicitante presentó el dictamen correspondiente, siempre y cuando el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se encuentre vigente.
- II. La solicitud de licencia de uso de suelo para predios menores de 1,000 metros cuadrados a los que se refiere la fracción I del artículo 150 del presente Reglamento.
- III. La solicitud de licencia de uso de suelo para desarrollos habitacionales que:
 - a) Se pretendan realizar en predios menores a 10,000 metros cuadrados.
 - b) Contengan uso habitacional unifamiliar hasta 120 viviendas.
 - c) Contenga uso habitacional multifamiliar hasta 20 lotes y 120 viviendas.
 - d) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida hasta 120 viviendas independientemente del número de lotes.

Artículo 152. Para solicitar un Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisitos imprescindibles, la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que manifieste el tipo de uso y/o parcelamiento de suelo solicitado;
- II. Anteproyecto de acción urbanística solicitada, acompañada de una memoria descriptiva.
- III. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- IV. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, nivel de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- V. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
- VI. Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad competente.

-
- VII.** Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.
 - VIII.** Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.
 - IX.** Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
 - X.** Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.
 - XI.** Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.
 - XII.** Las demás que resulten necesarias tomando en consideración las características del predio objeto de la solicitud.

Asimismo para el caso señalado en el artículo 149 párrafo tercero del presente Reglamento, las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal, así como organismos públicos y sociales que requieren de una licencia de uso de suelo, deberán presentar:

- I.** Solicitud de la parte interesada.
- II.** Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- III.** Croquis de localización y plano del predio, que incluya superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- IV.** En el caso de existir asentamientos humanos, copia del plano de lotificación y fotografías del predio.
- V.** Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.
- VI.** Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.
- VII.** Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.
- VIII.** Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- IX.** Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil; y
- X.** Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.

Artículo 153. El Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable contendrá lo siguiente:

- I. Datos de identificación del Perito que emite el Dictamen.
- II. Datos de identificación del propietario o derechoso del predio. En su caso, datos del gestor o mandatario.
- III. Referencia de los documentos legales mediante los cuales se acredita la propiedad del predio a desarrollar.
- IV. Referencia a los permisos y licencias que hayan sido emitidos por las autoridades competentes para acreditar la factibilidad del desarrollo del que se trate.
- V. Referencia al Dictamen técnico de riesgo y vulnerabilidad en materia de suelo emitido por la autoridad de Protección Civil Estatal.
- VI. Referencia al manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- VII. Referencia al Programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigentes aplicables al predio a dictaminar. En caso de no disponerse de programa vigente hacer la evaluación respectiva.
- VIII. El análisis pericial que fundamente la respectiva resolución, considerando al menos:
 - a) Medidas de seguridad consideradas en el Dictamen de riesgo.
 - b) Medidas de mitigación consideradas en el manifiesto de impacto ambiental.
 - c) Condiciones y restricciones orográficas para el acceso, integración vial y uso adecuado del predio;
 - d) Viabilidad de uso del predio para la actividad que origina el peritaje, así como análisis de compatibilidad del uso solicitado con los circundantes, actuales o ya autorizados.
 - e) Señalamiento de las modalidades de uso y ocupación del suelo determinado por el programa de desarrollo urbano vigente aplicable al predio -densidad, COS y CUS-. En caso de no existir programa, proposición de modalidades de ocupación tomando como base las existentes en el entorno en que se ubique el predio, previo acuerdo de Cabildo Municipal.
 - f) Revisión de factibilidad para la introducción de los servicios de infraestructura básica, ya sea por prestación directa o vía concesión.
 - g) Indica las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso las que afecten la ocupación del predio.
 - h) Indica los impactos urbanos negativos generados por la posible realización del proyecto.
 - i) Indica las medidas de mitigación que procedan para combatir los impactos negativos detectados, y
 - j) Las demás consideraciones que a juicio del Perito motiven su Dictamen.
- IX. Determinación de que el uso de suelo solicitado no afecta a los usos existentes y previstos en la zona.
- X. Indicación expresa de las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso afecten la ocupación del predio.
- XI. Señalamiento y restricciones de áreas de conservación ambiental y/o arqueológica, sitios típicos o de belleza natural, o en su caso de riesgo y vulnerabilidad que se ubiquen en el predio.
- XII. El resolutivo del Dictamen pericial, el cual sólo podrá ser positivo o negativo;

XIII. La Dirección determinará si es necesario la realización de un estudio de incorporación vial; y

XIV. Cuatro ejemplares que contengan la documentación recibida por el solicitante más el Dictamen que corresponda. Serán entregados al solicitante previo pago de los servicios contratados.

Artículo 154. Este Dictamen será aprobado o rechazado por la Secretaría a través de la Dirección, cuando no cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento y el Perito deberá complementarlo a entera satisfacción de la Autoridad competente.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

Artículo 155. El Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable será emitido en todos los casos por un Perito de Desarrollo Urbano autorizado y certificado por la Secretaría a través de la Dirección, establece el uso y aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, con la finalidad de prevenir y mitigar los efectos negativos que pudiera ocasionar.

Artículo 156. Para solicitar un Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisito imprescindible, la correspondiente al Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a la que hace referencia el artículo 152 del presente Reglamento. Además deberá entregar:

- I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto.

Artículo 157. El Dictamen Factibilidad Regional Sustentable contendrá, las partes que integran a uno similar de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, además de lo siguiente:

- I. Las medidas de mitigación propuestas por el Perito para aminorar los impactos negativos que a nivel regional o urbano la instalación del proyecto pudiera ocasionar.

Artículo 158. Para los efectos de la celebración del Convenio Urbanístico al que refiere la Ley, a celebrarse entre la Secretaría a través de la Dirección, el o los Municipios respectivos, los propietarios de predios y/o los desarrolladores inmobiliarios y/o las organizaciones sociales, sus términos se deberán referir a lo señalado en los

artículos 2 fracción VI, artículo 44, párrafo tercero y 45 de la Ley y los que indica el presente Reglamento Sección Primera en los artículos 43 fracción V, VI, VII; artículo fracciones IV, V, VI y VII y artículo 190 fracciones IV, V, VI y VII.

En dicho instrumento jurídico, las partes habrán de convenir:

- a) La ubicación y superficie de predios para equipamiento e infraestructura;
- b) Los usos de suelo permisibles, así como sus modalidades. En el caso de que resultaran distintos a los contenidos en el Programa vigente, deberán seguirse las formalidades que corresponden para la elaboración de un Programa parcial de desarrollo urbano, mismo que será aprobado ante el H. Cabildo, debidamente publicado e inscrito en la Zona Registral correspondiente, previo a la obtención de la licencia de uso de suelo; y
- c) El señalamiento de obligaciones, derechos y corresponsabilidad entre las partes para alcanzar los fines objeto del convenio.

Artículo 159. Con base en lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley, los dictámenes periciales serán elaborados, por regla general, por Peritos certificados y autorizados por la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión que para el efecto se integre.

La solicitud de los dictámenes al Perito, será responsabilidad de los propietarios o derechosos de los predios objeto de alguna acción urbanística, o en forma general de quien gestione una licencia de uso de suelo. Será obligación del solicitante entregar a la autoridad competente el peritaje realizado, para que ella lo considere al momento de emitir la licencia de uso de suelo correspondiente.

La elaboración del peritaje es obligación del Perito contratado por el solicitante, para cuya realización deberá involucrar el conocimiento resultado de su experiencia y capacitación continua, misma que fundamentará la autorización de su desempeño por parte de la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión respectiva. A la prestación de servicios periciales corresponde el cobro de un honorario, cuyo monto habrá de pactarse, en forma directa entre el solicitante y el perito, tomando como base el arancel correspondiente.

CAPÍTULO III PERITOS EN DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA DEL PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA CALIDAD DE PERITO EN DESARROLLO URBANO

Artículo 160. Para fungir como Perito se requiere estar certificado y autorizado por la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del artículo 154 fracción III de este Reglamento y además haber cumplido con el procedimiento siguiente:

- I. Presentar solicitud por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, demostrando que cuenta con la formación profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o carreras compatibles con el área de desarrollo urbano además de contar

con estudios a nivel especialidad y/o maestría en Desarrollo Urbano. Para tal efecto deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Título Profesional expedido por Institución de Enseñanza Superior, reconocida por la SEP.
 - b) Cédula Profesional que acredite al solicitante estar facultado para ejercer la profesión.
 - c) Curriculum Vitae, actualizado.
 - d) Dos fotografías tamaño infantil a color.
 - e) Constancia del domicilio profesional del aspirante.
- II.** Si el solicitante a Perito demuestra su conocimiento y experiencia para ser certificado como tal, la Secretaría a través de la Dirección, de manera oportuna autorizará y ordenará la inscripción en el Padrón de Peritos y del Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, y se expedirá una credencial con vigencia anual y acreditación del mismo.
- III.** Contar con la acreditación de cursos o estudios especializados en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuyo contenido y periodicidad serán avalados por la Secretaría a través de la Dirección.
- IV.** La vigencia del carácter de Perito en Desarrollo Urbano será de un año, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la inscripción en el registro en el que refiere la fracción II de este artículo, y será renovable en el caso de cumplir con los cursos de acreditación a los que refiere la fracción III de este artículo y haber entregado en forma oportuna y correcta los dictámenes que le hubieren sido encomendados.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PADRÓN DE PERITOS

Artículo 161. La Comisión Dictaminadora a la que refiere la fracción III del artículo 2 de la Ley estará integrada por los titulares de:

- I. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, quien fungirá como el Presidente. Suplente, el titular de la Subdirección de Control Urbano, con coadyuvancia de la Dirección Jurídica de la Secretaría.
- II. La Dirección General de Control de Contaminación y Evaluación Ambiental, de la SEDEMA quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.
- III. La Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.
- IV. Un vocal designado de entre los representantes de Universidades, Centros de enseñanza o Investigación, públicos y/o privados, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.
- V. Un vocal designado de entre los representantes de colegios de profesionales, organismos empresariales o ciudadanos, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.

Los vocales a los que refieren las fracciones IV y V durarán en su encargo un año, prorrogable hasta por un año más. La convocatoria para renovar las vocalías de la Comisión correrá a cargo de la Presidencia.

Artículo 162. Son funciones de la Comisión dictaminadora:

- I. Emitir opinión respecto de casos excepcionales que presenten a su consideración los peritos en desarrollo urbano, en estricto apego a la Ley.
- II. Certificar los conocimientos técnicos – jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, certificados por universidades y colegios inherentes al ramo y experiencia necesaria para adquirir el carácter de Perito en desarrollo urbano.
- III. Autorizar el desempeño de la práctica pericial en desarrollo urbano, por profesionales debidamente certificados para ello.
- IV. Promover la capacitación técnica y jurídica en materia urbana permanente, a los aspirantes a Peritos y Peritos autorizados, coadyuvantes de la Dirección.
- V. Verificar la permanente capacitación y el correcto desempeño de la labor de los Peritos en desarrollo urbano, cuando la Dirección así lo solicite.
- VI. Cancelar el carácter de Perito en desarrollo urbano cuando éste:
 - a) Incumpla con la capacitación permanente solicitada por la Ley; o
 - b) Proporcionen información falsa o notoriamente incorrecta para su inscripción en el Registro.
 - c) Incluyan información falsa o incorrecta referente a los estudios o manifestaciones de impacto ambiental emitidos por la autoridad competente.
 - d) Induzcan a la autoridad competente a error o a incorrecta apreciación en la evaluación correspondiente.
 - e) Pierdan la capacidad técnica que dio origen a su inscripción.

Artículo 163. La Secretaría a través de la Dirección se reserva la facultad de aceptar o no el resultado del Dictamen pericial, el cual, necesariamente deberá ser positivo o negativo respecto del uso solicitado. Las condicionantes al uso solicitado, en su caso, serán determinadas por la Dirección y no por el Perito. El Perito tendrá la responsabilidad técnica y jurídica del resultado del dictamen y de los hechos que de la aplicación de este se deriven.

Artículo 164. La Secretaría a través de la Dirección tendrá un padrón de Peritos en Desarrollo Urbano. Los solicitantes de las licencias que requieren para su expedición de un peritaje previo, podrán seleccionar de manera libre, de entre los Peritos inscritos en el padrón, el que a su interés convenga, restringiéndose la labor de la Dirección en avalar que su registro se encuentra vigente.

Las relaciones jurídicas que se establezcan entre el solicitante y el Perito en materia de plazo de realización del peritaje, pago de honorarios, responsabilidades y derechos entre las partes se regirán con base en el derecho civil y eximen de cualquier responsabilidad a la Dirección.

El mecanismo a seguir para la relación de Perito–Solicitante se considerará:

- I. Para iniciar el solicitante deberá entregar a esta Dirección su documentación anexando copia del contrato de servicios profesionales del Perito seleccionado así como la documentación que acredite el pago del anticipo.
- II. Todo el procedimiento administrativo que se deriva del contrato se realizará de manera directa entre el solicitante y el Perito quedando la Dirección al margen de los acuerdos que se establezcan en el contrato.
- III. El Perito hará entrega del peritaje terminado a esta Dirección.
- IV. El Perito debe entregar a la Dirección la documentación que avale el pago del finiquito.

Artículo 165. Los Peritos adquieren el carácter de coadyuvantes del solicitante ante las Autoridades Federales, Estatales y Municipales que intervengan en el caso y son responsables de la correcta aplicación de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

SECCIÓN TERCERA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PERITOS

Artículo 166. En lo que refiere al peritaje de las acciones urbanas para las cuales el Perito haya otorgado su respectivo Dictamen, tendrá responsabilidad civil y administrativa

El peritaje se considerara incompleto o incorrecto cuando:

- I. La Dirección determine que no cumple con los alcances previstos por este reglamento;
- II. Contradiga lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente;
- III. Omite considerar lo dispuesto por los resolutivos ambientales y/o los dictámenes de riesgo;
- IV. Omite establecer las medidas de mitigación al impacto urbano o regional, cuando resulte procedente, o
- V. A juicio de la Dirección o por queja del solicitante o de alguna otra instancia publica involucrada en el proceso de obtención de licencias, la labor del Perito entorpezca la obtención del trámite debido a:
 - a) Tiempo excesivo de realización;
 - b) Omisión en la consideración de licencias o permisos Federales o Municipales necesarios para la integración del expediente; y
 - c) Falta de aplicación para solventar las observaciones que se desprendan de la revisión del peritaje por parte de la Dirección. En esta última hipótesis deberá tratarse de una conducta reiterada con apercibimiento de la Dirección hasta por tres ocasiones.

CAPÍTULO IV DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y LOTIFICACIONES

Artículo 167. La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio

Estatal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 168. En materia de uso y disposición de suelo se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

- I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;
- II. Subdivisiones, en los siguientes casos:
 - a. Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.
 - b. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho
 - c. Cuando se genere servidumbre de paso;
 - d. Cuando se trate de actos de fusión- subdivisión o subdivisión- fusión.
 - e. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

III. Lotificaciones y Relotificaciones; y

IV. Fraccionamientos.

Artículo 169. Los Notarios Públicos, para intervenir en los actos de traslado de dominio de predios resultantes de subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones o fraccionamientos, deberán contar en cada caso con la licencia correspondiente, salvo las excepciones que prevé el presente Reglamento.

Los Jueces, al emitir las resoluciones que originen la partición de suelo urbano, habrán de considerar lo establecido en la Ley respecto al dimensionamiento de las fracciones resultantes.

Artículo 170. Las autorizaciones de fusión, subdivisión, Lotificación, Relotificación o fraccionamiento de terrenos, podrá otorgarlas el Municipio correspondiente cuando exista un Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor que fundamente su otorgamiento o su negativa; o bien, la Secretaría, cuando el lugar

donde se ubique el predio sea una zona conurbada, no exista un Programa en los términos señalados anteriormente o cuando haya convenido el ejercicio de dicha facultad con el Municipio respectivo. Los casos no comprendidos en el presente Artículo se entenderán reservados a la Autoridad Estatal.

Artículo 171. La autoridad correspondiente deberá dar respuesta a toda solicitud de otorgamiento de licencia en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de la misma, cuando esta estuviere debidamente requisitada.

Artículo 172. No se requiere licencia para:

- I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.
- II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

Artículo 173. La superficie mínima de las fracciones o lotes resultantes de cualquier acción urbana que implique partición del suelo estará a lo dispuesto con el artículo 82 de la Ley.

Artículo 174. Se entenderá por Subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 175. Se entenderá por Fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en el caso de no contar con dicho Programa se tomara en cuenta la que se determina en la zona circundante.

Artículo 176. Para solicitar la autorización de Subdivisión, Subdivisión – fusión o Fusión – subdivisión, se deberá presentar una solicitud a la autoridad competente, anexando la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

- II. Copia certificada del Título de propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con una antigüedad no mayor a treinta días naturales;
- III. Certificado de anotaciones marginales en caso de haberse efectuado ventas previas o donaciones, acreditando la superficie remanente;
- IV. Anuencia de subdivisión, emitida por la autoridad competente, cuando resulte procedente.
- V. Constancia de factibilidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y energía eléctrica, expedidas por las dependencias competentes, o en su caso, constancia de concesión para la prestación de alguno de estos servicios públicos por parte de un particular y expedido por la autoridad competente.
- VI. Croquis del o los predios a escala con medidas y colindancias, de acuerdo a la escritura respectiva, indicando en su caso, las ventas previas y su correspondiente inscripción. A solicitud de la autoridad, podrá requerirse presentar cuadro de construcción topográfica del perímetro del predio y nivelación del mismo.
- VII. Proyecto de subdivisión a escala de partición del o los predios con medidas y colindancias, cuadro de construcción, indicando las fracciones en que se subdividirá, acompañado de la localización geográfica y orientación.
- VIII. Comprobante de pago de derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 177. En caso de que la solicitud no esté debidamente requisitada, o se omitan algunos de los requisitos señalados en el artículo anterior, la autoridad comunicará al solicitante las observaciones realizadas y le señalará un plazo máximo de 15 días naturales para que cumpla con los mismos. Vencido ese plazo sin respuesta por parte del solicitante se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 178. Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del 30% de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura -agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación entre otros-, no se especificara la longitud de la

misma y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

Artículo 179. Las subdivisiones con frentes menores de siete metros lineales y superficie menor a ciento cinco metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

- I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado.

Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;

- II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley de 1979, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra.

La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.

- III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.

IV. En los demás casos de conformidad con el Artículo 82 de la Ley.

Artículo 180. En los casos de autorización de subdivisiones corresponderá a la autoridad que las expide, observar lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y/o el Programa de desarrollo urbano vigente, sujetándose a la densidad y tamaño del lote permisible en la zona en que se ubique el predio objeto de solicitud.

Artículo 181. La solicitud de Lotificación de predios menores de 10 mil metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparan a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos. En todos los casos se entregarán al Municipio las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad y del Comercio y/o Zona Registral correspondiente.

Artículo 182. La solicitud de autorización de Lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito por el Registro Público de la Propiedad,
- III. Croquis de la localización geográfica del predio, mismo que deberá ser coincidente con el que se acredite la propiedad, en el que especifiquen la superficie, niveles, medidas y colindancias, así como los accesos con que se cuente;
- IV. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas del inmueble;
- V. Licencia de uso de suelo expedida por la Dirección General;
- VI. Factibilidad de integración vial y ubicación de áreas de donación expedido en oficio y plano por el Municipio correspondiente;
- VII. Resolutivo en Materia de Impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- VIII. Dictamen de Riesgo y vulnerabilidad expedido por la Secretaria de protección Civil del Gobierno del Estado;
- IX. Proyecto de lotificación del predio con coincidencia de superficie escriturada, debidamente firmado por perito acreditado con cédula profesional;
- X. Responsiva técnica del proyecto avalada por el perito responsable del proyecto con cédula profesional; y
- XI. Comprobante del pago de derechos correspondientes.

Las lotificaciones no requerirán autorización de publicación, ni garantía para la ejecución de obras de urbanización e infraestructura.

Artículo 183. El propietario o su representante legal, podrán solicitar ante la autoridad competente la Autorización de traslado de dominio de lotes. La autoridad, con base en el avance de la obra de urbanización, podrá autorizar la individualización de lotes por parcialidades, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.
- II. Proyecto de lotificación debidamente autorizado, emitido por la Dirección General;
- III. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por el Municipio; las redes de agua y alcantarillado sanitario y

pluvial, deberán recibirse por el organismo operador que resulte competente; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y

IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.

La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al 25% de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el 90% de los lotes, se condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

Artículo 184. Concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, se llevará a cabo:

- a) La entrega-recepción de las mismas a las entidades encargadas de su operación;
- b) La donación de las áreas referidas en la Ley y el Reglamento; quedaran escrituradas e inscritas a favor del Ayuntamiento considerando los gastos generados por dicho trámite por cuenta del fraccionador y/o desarrollador;

Entregados los servicios por el desarrollador, se entenderá cumplida su responsabilidad y la operación y mantenimiento de ellos corresponderá a cada uno de los organismos receptores.

- c) Se autorizara el traslado de dominio final del restante 10% de los lotes.

CAPÍTULO V FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

Artículo 185. Para efectos de este Reglamento, los Fraccionamientos se clasifican en:

- I.** Habitacional
 - a) Interés Social
 - b) Popular
 - c) Medio;
 - d) Residencial;
 - e) Campestre urbano
- II.** Campestre Agropecuario;
- III.** Industrial
- IV.** Especial (cementeros)

Y se integran por las siguientes modalidades, de acuerdo al tipo de lote según su agrupación:

- V. Lote unifamiliar: Es la construcción de una vivienda en un lote.
- VI. Lote plurifamiliar o multifamiliar: Es aquella que forma parte de un conjunto de viviendas en un lote, sujeta a régimen en condominio, o en su caso a régimen de copropiedad, según las variantes siguientes:
- a) Lote multifamiliar horizontal, la construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, triplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño del lote inhiba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135 metros cuadrados con frente de 9 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, con base en la Ley aplicable en la materia y opcionalmente a régimen de copropiedad, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y en todos los casos de acuerdo a la densidad que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.
 - b) Vivienda multifamiliar vertical, la construcción de dos o más viviendas en dos o más niveles en un lote que compartan la estructura del inmueble, sujetándose a régimen de propiedad en condominio, con base en la Ley aplicable en la materia. El número de viviendas y el tamaño del lote se sujetarán a la densidad y coeficientes de ocupación y utilización del suelo que señale el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 186. Atendiendo a la concentración de viviendas por lote y con base a lo establecido en el artículo 82 de la Ley relativo a la superficie de los lotes, los fraccionamientos habitacionales podrán ser:

- I. Unifamiliares;
- II. Multifamiliares;
 - a) Modulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas;
 - b) Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.

Artículo 187. Atendiendo a sus etapas de urbanización los fraccionamientos podrán ser:

- I. De urbanización continua. Todos los habitacionales enunciados en el artículo 140 con excepción del inciso b) Popular; y el industrial.
- II. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular. Para la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva, el solicitante deberá presentar ante la autoridad competente los proyectos de las diferentes etapas de ejecución y sus probables plazos de realización.

SECCIÓN PRIMERA DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA FRACCIONAMIENTOS

Artículo 188. Para su creación, cada tipo de Fraccionamiento atenderá las normas para el control de densidad, obras de urbanización y demás especificaciones que se establecen en el presente Capítulo, las cuales regularán los siguientes aspectos:

- I. La densidad máxima;
- II. El frente y la superficie mínimos del lote.
- III. Restricción de construcción al frente de lote, en su caso;
- IV. La modalidad de ocupación del lote habitacional multifamiliar;
- V. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Las áreas de donación equivalente a área de equipamiento urbano y área verde;
- VII. Los tipos de vialidad; y
- VIII. Las condiciones mínimas de infraestructura y urbanización.

Artículo 189. Los Fraccionamientos de Interés Social, cumplirán con las siguientes normas:

- I. Densidad. La densidad máxima total será de:
 - a) 60 viviendas por hectárea, en los de tipo unifamiliar sin la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador;
 - b) Hasta 120 viviendas por hectárea en los que se permita la mezcla habitacional unifamiliar y multifamiliar, estipulándose la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador.
 - c) Hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar debiéndose respetar hasta 5 niveles de construcción por edificio; en el caso de que el programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigente permita mayor número de niveles se podrá considerar; observando lo estipulado por el reglamento de construcción vigente
- II. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:
 - a) La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.
 - b) En los casos en que se estipule la obligatoriedad de construcción de vivienda estructuralmente independiente por parte del desarrollador, la superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 67.50 metros cuadrados y frente de

4.50 metros lineales, misma que podrá ser resuelta en 2 niveles incluyendo planta baja.

En los casos de Lotes tipo Dúplex que compartan muros medianeros la superficie mínima del lote será de 135 metros cuadrados y frente de 9.00 metros lineales.

- c) La superficie de lotes multifamiliares con aprovechamiento distinto al mencionado en la fracción b) será determinado por el desarrollador en la superficie y configuración que se ajuste al proyecto propuesto, siempre que no se rebase la agrupación máxima de viviendas señalada por la densidad permisible para el fraccionamiento y se cumplan con las normas de edificación establecidas en el reglamento de construcciones respectivo.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

- a) Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.1, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- b) Para lotes unifamiliares a los que refiere el inciso b) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.4, equivalente a una altura máxima de dos niveles.
- c) Para lotes multifamiliares a los que refiere el inciso c) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre si la mitad de la altura total de edificio como mínimo.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales podrán resolverse al interior del lote o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 150.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.
- c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.

Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 13.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 9.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 11.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 1.50

metros y arroyos de 8.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;

- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 200 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento

Artículo 190. El fraccionamiento habitacional popular tendrá por objeto permitir a las familias con menores ingresos el acceso al suelo urbanizable.

Asimismo ejecutaran las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso la infraestructura primaria de manera gradual y cumplirán con las siguientes características:

- I. Densidad. La densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea en uso habitacional unifamiliar.

II. Lotificación. La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

Cada lote deberá contar con un cajón de estacionamiento, los cuales podrán resolverse al interior del mismo o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 50.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

- b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica en un término no mayor a 5 años:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 191. Los Fraccionamientos Populares solo serán realizables a través de alguna organización ciudadana. Hará las veces de desarrollador por lo que refiere a la introducción de los servicios, previa cooperación de los beneficiarios de los lotes para el pago de los servicios públicos. Los particulares no podrán realizar fraccionamientos populares ni utilizar la tipología del lote popular para sus desarrollos.

Artículo 192. Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio cumplirán las siguientes características:

- I. Densidad. Será de entre 30 y 50 viviendas por hectárea.
- II. Lotificación. Se admiten lotes de 120 a 200 metros cuadrados de superficie con frente mínimo de 8.00 metros.
- III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
 - a) Para lotes de 120 a 150 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
 - b) Para lotes de 151 a 200 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al 55% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
 - c) Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al 65% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del

desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

- c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 193. Los Fraccionamientos Habitacionales Residenciales cumplirán las siguientes características:

- I. Densidad. Será de entre 20 y 30 viviendas por hectárea.
- II. Lotificación. Se admiten lotes mayores a 200 metros cuadrados de superficie frente mínima de 10.00 m.
- III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.5, equivalente al 50% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.5, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

- a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 23 % de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 8% del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 194. Los Fraccionamientos Campestres Urbano Habitacional, cumplirán las siguientes normas:

I. Densidad. La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 600 metros cuadrados, con frentes no menores a 20.00 metros lineales;

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.4 equivalente a 40% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 0.8 equivalente a una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos.

- a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 15% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades secundarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- b) Red de energía eléctrica.
- c) Red de alumbrado público.
- d) Guarniciones.
- e) Tratamiento en terracerías con material permeable.
- f) Señalamiento y nomenclatura.
- g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 195. Los Fraccionamientos Campestres Agropecuarios se podrán ubicar en zonas de reserva ecológica productiva, cumpliendo con las siguientes características:

- I. Densidad. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

-
- II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 2,500 metros cuadrados, recomendándose frentes de 50.00 metros lineales;
 - III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.5 equivalente a 50% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.0 lo que equivale una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos y destinos.

- a) Se prohíbe cualquier uso distinto al habitacional, y
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes.

V. Cesiones.

Se deberá ceder a favor del Municipio correspondiente:

- a) El 8% de la superficie vendible para equipamiento urbano.

Los terrenos que se destinen para equipamiento urbano no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana. El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Agua resuelta a través de pozo domestico en cada lote, a cargo del propietario del lote;
- b) Red de energía eléctrica;
- c) Red de alumbrado público;
- d) Guarniciones;
- e) Calles con tratamiento en terracería con material permeable;
- f) Señalamiento y nomenclatura;
- g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 196. Los fraccionamientos Industriales estarán diseñados para alojar instalaciones de industria ligera, mediana y/o pesada y cumplirán las siguientes características:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;
- b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500 y 10,000 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;
- c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.
- d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

II. Usos y destinos.

Hasta el 3% de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.8.

III. Cesiones. No se requerirán áreas de donación a favor del Municipio.

IV. Vialidades.

- a) Las vialidades primarias medirán 30.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas y camellón de 3.00 metros. Los arroyos serán de 10.50 metros, cada uno con tres carriles de circulación.
- b) Las vialidades secundarias medirán 20.00 metros de sección de paramento a paramento con banquetas de 3.00 metros las cuales usaran el 50% de áreas jardinadas y arroyos de 14.00 metros;

v. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas por lote;
- b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra;
- c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua;
- d) Sistema de alcantarillado pluvial;
- e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente;
- f) Red de energía eléctrica;
- g) Red de alumbrado público;
- h) Guarniciones y banquetas;
- i) Pavimentación de calles;
- j) Jardinería y arborización;
- k) Espuela de ferrocarril en su caso;
- l) Señalamiento y nomenclatura; y
- m) Casetas de vigilancia.

Artículo 197. Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.5 por 2.5 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.

- b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.5 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros.

II. Usos y destinos.

- a) Se permitirá el 5% de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio.
- b) Se permitirá el 10% del área vendible para la creación de nichos y/o osarios para urnas.

III. Cesiones.

- a) El 15 % del área vendible será donada al Municipio, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al 15%.

IV. Vialidades.

- a) Las vialidades vehiculares interiores medirán 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 4.00 metros. Las banquetas contendrán el 30% de su área jardinada.
- b) Se ubicarán áreas de estacionamiento a razón de un cajón por cada 15 fosas y/o 50.0 metros cuadrados de superficie vendible.
- c) Los andadores medirán 4.00 m. de sección de paramento a paramento, los cuales contendrán el 25% de área jardinada.

V. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;
- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c) Red de alcantarillado pluvial;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;

- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Ajardinamiento en vialidades vehiculares, andadores y banquetas;
- i) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros; y
- j) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 198. El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar a la autoridad competente, la “Orden de publicación” con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derechoso pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Licencia de uso de suelo vigente, expedida por la autoridad competente;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de:
 - a) croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida.

En caso de que el título de propiedad no consigne colindancia con vía pública existiendo ésta, el Municipio expedirá previamente la constancia respectiva.

- III. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas;
- IV. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito con cédula profesional.
- V. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 199. De ser aprobada la solicitud, la autoridad competente elaborará la “Publicación” que deberá ser transcrito en los medios de difusión que a continuación se enuncian y que deberá contener: datos del propietario; datos del gestor, en su caso; datos del predio; uso del suelo solicitado; uso del suelo permitido por el

programa de desarrollo urbano vigente; modalidades de ocupación del suelo, densidad, compatibilidad, COS y CUS-, así como cualquier otro dato de identificación que resulte relevante a juicio de la autoridad competente.

Dicha "Publicación" deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la *Gaceta Oficial* del Estado;
- II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de la región;
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del Municipio correspondiente; y
- IV. Adicionalmente, el interesado tendrá la obligación de colocar hasta la terminación de la obra un anuncio que señale el uso de suelo autorizado y las modalidades de ocupación permisibles así como el número de la orden de publicación y la fecha en que fue emitida.

Artículo 200. En caso de que la solicitud sea rechazada, la autoridad competente comunicará al solicitante por escrito los motivos de su determinación, y le señalará un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que fue realizada la notificación, para que la modifique o complemente de acuerdo a lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

Vencido el plazo sin respuesta por parte del solicitante, se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 201. En caso de existir inconformidad por terceros, harán saber su oposición por escrito ante la autoridad competente, en un plazo no mayor a 15 días naturales seguidos a la "Publicación", exhibiendo la documentación que sustente su inconformidad.

La autoridad competente resolverá lo conducente en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la presentación de la inconformidad.

Para determinar la procedencia o improcedencia de la inconformidad sea necesario solicitar información a una autoridad distinta en materia jurídica de la que otorgue la autorización, el plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por 30 días hábiles más.

Artículo 202. Concluido el plazo a que hace referencia el artículo anterior, y sin que medie objeción por persona interesada, se procederá a la continuación del proceso para la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial.

Artículo 203. Para emitir la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, la autoridad competente considerará que:

- I. Las áreas previstas de equipamiento urbano sean aptas para la edificación y dispongan de un acceso adecuado a las necesidades de la población recurrente, siendo atribución del Municipio determinar su ubicación;

- II. No se considerarán áreas de donación para equipamiento, las zonas jardinadas de las vialidades; aquellas en las que se ubiquen planta de tratamiento, pozos de agua, tanque de almacenamiento, áreas de jurisdicción federal y/o cualquier otra afectación al predio objeto de desarrollo.
- III. No será sustituible la proporción de áreas de donación requeridas por demasía en superficie vial; y
- IV. Las áreas verdes serán inalienables e inconstruibles y por ningún motivo podrá variarse su uso.

Artículo 204. La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

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

Artículo 205. Para obtener la autorización del proyecto de Lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Ejemplar original de la "Publicación" en los medios señalado en el artículo 154 de este Reglamento;
- II. Factibilidad de integración vial y ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación -equipamiento urbano y áreas verdes-, en oficio y plano, expedida por autoridad municipal competente;
- III. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;
- IV. Anteproyecto de Lotificación con responsiva técnica de perito acreditado con cédula profesional, conteniendo cuando menos:
 - a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
 - b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;

- c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal y Municipal.
 - d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;
 - e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
 - f) Secciones viales tipo en planta y corte;
 - g) Tipología de lotes;
 - h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;
 - i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y
 - j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS84 -INEGI-; así como 4 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito con cedula profesional.
- V. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes; y
- VI. En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, este deberá ser autorizado por el organismo operador.

Artículo 206. Habiendo cumplido el trámite al que se refiere el artículo 204 del presente Reglamento, el solicitante podrá obtener de la autoridad competente el Dictamen técnico legal que fundamente el monto de una garantía. El Dictamen técnico-legal consiste en la recopilación en un solo documento que elabora la autoridad competente del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo. Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera- emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el perito responsable de obra; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de la misma.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente;
- II. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por Perito, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;
- III. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas- e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes; y
- IV. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y
- V. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 207. Obtenido el Dictamen técnico-legal, el desarrollador y la autoridad competente que otorgue la autorización a la que refiere el artículo 204 del presente Reglamento firmarán un Convenio que será protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el Dictamen técnico legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma del mismo, el calendario de obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 208. Cuando el fraccionador y/o desarrollador, por así convenir a su interés, pretenda modificar la Lotificación, previamente autorizada procederá a solicitar Autorización de Relotificación. Para ello deberá presentar a la autoridad competente lo siguiente:

- I. La autorización del proyecto de lotificación;

-
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad del o los inmuebles materia de la relotificación, en caso de que se hubiere expedido con anterioridad el traslado de dominio de los mismos. En esta última hipótesis, deberá incluir las anotaciones marginales a la escritura en la que se señalen las operaciones traslativas de dominio que a la fecha de solicitar la relotificación, se hubieran efectuado;
 - III. Factibilidad a cargo del Municipio acerca de la integración vial y la ubicación de áreas de donación, en caso de modificación a estas últimas o de trazo de vialidades;
 - IV. Plano del proyecto de relotificación firmado por Perito con cedula profesional;
 - V. Cuando se trate de modificación al proyecto de lotificación autorizado que implique la relotificación de hasta el 30% de la superficie vendible original siempre y cuando no incremente la densidad, COS, CUS, ni modifique el diseño de ubicación de áreas de donación, no será necesario renovar:
 - a) Dictamen de desarrollo urbano integral sustentable;
 - b) Resolutivo en materia de impacto ambiental, y
 - c) Dictamen de riesgo por uso de suelo, emitido por la Secretaria de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Cuando dicho porcentaje sea mayor, será obligatoria la renovación de los dictámenes anteriores; y

- VI. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 209. Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, la autoridad competente deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al 5% del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

Artículo 210. Cuando el fraccionador y/o desarrollador no pueda llevar a cabo el proyecto de Lotificación o Relotificación por motivos justificados y no exista afectación alguna a terceros, la autoridad competente podrá cancelar, a petición del mismo, las autorizaciones señaladas en la Ley y el presente Reglamento.

Si llegare a trasladar el dominio parcial o total del predio, estará obligado a declarar en la operación correspondiente que existen autorizaciones afectas al mismo, transmitiendo por tanto las obligaciones generadas al o los adquirentes.

En el caso de estos últimos, podrán solicitar la cancelación referida en tanto no produzca afectación a terceros.

La autoridad vigilará la subrogación de derechos sobre uso, ocupación y parcelamiento de terrenos, a efecto de no lesionar intereses de terceros.

SECCIÓN TERCERA DE LAS GARANTÍAS

Artículo 211. Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la autoridad competente, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere este Reglamento en el artículo 207. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

- a) Fianza;
- b) Hipoteca; y/o
- c) Retención de hasta el 30% del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

Artículo 212. La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el 100% del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor de la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

Artículo 213. En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, esta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aún cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Secretaría a través de la Dirección seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización. Esta forma

de garantía sólo procederá cuando a juicio de la Dirección el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado. Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

Artículo 214. Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitivo por parte de la autoridad competente para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de 24 meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

Artículo 215. En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la autoridad competente, con treinta días de anticipación al vencimiento del mismo, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente. Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por Perito, así como el calendario de obra respectivo.

De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

Artículo 216. El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el 25% de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario. Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

- I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar.
- II. Listado de los lotes para traslado.
- III. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 217. Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en los mismos.

Artículo 218. Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas.

El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega Recepción Final.

El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el H. Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

Artículo 219. En los casos en los que los proyectos de fraccionamiento que rebasen el proyecto de 500 viviendas se considerará un Convenio de Plan Maestro, el cual se realizará con el Municipio, Organismos Operadores, Estado y Fraccionador y/o Desarrollador; con el objeto de realizar una planeación coordinada del desarrollo del fraccionamiento, así como las etapas de entrega de las obras validadas por las autoridades competentes.

SECCIÓN CUARTA DE LA ENAJENACIÓN DE LOS LOTES

Artículo 220. El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido allí el 25% inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el 10% restante.

Artículo 221. Para obtener el traslado de dominio parcial y/o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior, los siguientes documentos:

- I. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;
- II. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio; y
- III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

SECCIÓN QUINTA DE LAS DONACIONES

Artículo 222. El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno señaladas en el apartado Destinos, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación no requerirá de la aprobación ante el H. Cabildo.

Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, a juicio de la Secretaría a través de la Dirección, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno correspondan a lo señalado por este Reglamento, previo avalúo comercial emitido por un perito evaluador debidamente certificado, asimismo en caso de pretender cubrir al Municipio correspondiente lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Veracruz. No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas. Lo anterior deberá ser validado y aprobado en su caso por el H. Cabildo.

Si por alguna circunstancia el fraccionador y/o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Municipio respectivo,

independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 223. Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas éstas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Secretaría a través de la Dirección, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador.

Artículo 224. La Secretaría a través de la Dirección convocará, en un lapso no mayor a 30 días naturales, al fraccionador y/o desarrollador y al Municipio que corresponda al lugar donde se ubica el fraccionamiento para la formalización de su recepción final.

Artículo 225. Contando con el Acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Secretaría a través de la Dirección la Autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

Artículo 226. Los Notarios Públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

Artículo 227. Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de Lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el Dictamen técnico legal referido en este Reglamento.

Artículo 228. Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

CAPÍTULO VI

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 229. La Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y los Municipios participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, y que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio

Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley de Protección Civil, ambas aplicables para la esfera local.

Artículo 230. La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano de la entidad, siempre y cuando no sean invasiones a predios de propiedad pública, social o privada y en los siguientes casos:

- I. El área a regularizar se encuentra contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso.
- II. El área a regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, vigentes.

En su caso cuenten con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas.

- III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, la Secretaría a través de la Dirección dictaminará su factibilidad.
- IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

Artículo 231. La Secretaría a través de la Dirección en coordinación con la Federación y los Municipios establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

- I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación.
- II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos.
- III. Elaborar acciones técnicas y legales a través de convenios urbanísticos en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o poseedores de los predios ocupados y que serán necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios urbanísticos garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso. En los casos de actores urbanos reincidentes, la Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y/o los Municipios, según sea el caso, denunciará la creación de asentamientos humanos irregulares y promoverá la imposición de las sanciones correspondientes;
- IV. Prohibir la ocupación de zonas de riesgo a través de la denuncia de la creación de asentamientos humanos irregulares, y

- V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Artículo 232. En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo a lo siguiente:

- I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al 50% de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con Dictamen Técnico de uso de suelo favorable, emitido por la autoridad competente y en los términos del presente Reglamento;
- III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los avecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean propiedad de algún otro predio en el mismo sitio;
- IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar la superficie mínima reglamentaria; y
- V. La Dirección promoverá que en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

Artículo 233. En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales y/o federales y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, la Secretaría a través de la Dirección analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la Federación y los Municipios, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las Leyes y autoridades competentes en materia Agraria.

Artículo 234. La regularización de un asentamiento humano no será procedente en los términos que señala el artículo 34 de la Ley.

TÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 235. El particular podrá interponer, cuando convenga a sus intereses, los medios de impugnación a que refiere el artículo 107 de la Ley, mismos que están previstos en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado.

Artículo 236. A la falta de observancia de lo preceptuado por este Reglamento corresponden las sanciones y medidas de seguridad previstas en el Capítulo VIII de la Ley.

Artículo 237. La Secretaría sancionará a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial a los infractores de las disposiciones de los artículos 140, 142, 148, 150 y 170 y demás acciones que contravengan a este Reglamento, en términos de lo que estipula el artículo 96 de la Ley.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Estado y será de observancia obligatoria para todos los actores urbanos, así como para las dependencias y entidades del Gobierno Estatal y Municipal.

Artículo Segundo. Se abroga el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz, de fecha dos de mayo de dos mil siete, así como todas aquellas disposiciones que contravengan al presente Reglamento.

Artículo Tercero. Se dispone la creación del Registro Estatal de Información Regional y Urbana dentro de un plazo máximo de 90 días posteriores a la entrada en vigor de este Reglamento.

Artículo Cuarto. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de formulación, actualización o modificación en la fecha de publicación de este Reglamento, se apegarán a las disposiciones que para el efecto establezca la Secretaría; mientras que para su aprobación se deberán ajustar al procedimiento aquí señalado.

Artículo Quinto. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de aprobación en la fecha de publicación de este Reglamento, se ajustarán a lo aquí dispuesto a partir del inicio de operaciones del Registro Estatal de Información Regional y Urbana.

Artículo Sexto. Todos los trámites o acciones relacionados con autorizaciones de fusiones, subdivisiones, Lotificaciones, Relotificaciones y fraccionamiento de terrenos, así como las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo que se encuentren en proceso de autorización en la fecha de publicación de este ordenamiento, se resolverán conforme al mismo en todo aquello que beneficie a los solicitantes.

Artículo Séptimo. Las acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Reglamento, se determinarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Dado en el Palacio de Gobierno de la Ciudad de Xalapa de Enríquez, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el día 12 de abril de 2012.

Sufragio efectivo. No reelección

Dr. Javier Duarte de Ochoa
Gobernador del Estado
Rúbrica

folio 454

A V I S O

A todos nuestros usuarios:

Se les informa que el módulo de la *Gaceta Oficial*, en la ciudad de Xalapa, se encuentra ubicado en la siguiente dirección:

Calle Morelos, No. 43 (Plaza Morelos, local B-5, segundo piso), colonia Centro, C.P. 91000, Xalapa-Enríquez, Ver.

ATENTO AVISO

A los usuarios de la *Gaceta Oficial* se les recuerda que al realizar el trámite de publicación deben presentar:

- a) El documento a publicar en original y dos copias.
- b) El archivo electrónico.
- c) El recibo de pago correspondiente en original y dos copias.

La Dirección

**Tarifa autorizada por el pleno del H. Congreso del Estado de acuerdo
con el Decreto 263 que reforma la Ley 249 de la *Gaceta Oficial***

PUBLICACIONES	SALARIOS MÍNIMOS	COSTO EN PESOS INCLUIDO EL 15% PARA EL FOMENTO A LA EDUCACIÓN
A) Edicto de interés pecuniario como prescripciones positivas, denuncias, juicios sucesorios, aceptación de herencia, convocatorias para fraccionamientos, palabras por inserción.	0.034	\$ 2.31
B) Edictos de interés social como: cambio de nombre, póliza de defunción, palabra por inserción.	0.023	\$ 1.56
C) Cortes de caja, balances o cualquier documento de formación especial por plana tamaño <i>Gaceta Oficial</i> .	6.83	\$ 464.04
D) Sentencias, resoluciones, deslindes de carácter agrario y convocatorias de licitación pública, una plana tamaño <i>Gaceta Oficial</i> .	2.10	\$ 142.68
VENTAS	SALARIOS MÍNIMOS	COSTO EN PESOS INCLUIDO EL 15% PARA EL FOMENTO A LA EDUCACIÓN
A) <i>Gaceta Oficial</i> de una a veinticuatro planas.	2	\$ 135.88
B) <i>Gaceta Oficial</i> de veinticinco a setenta y dos planas.	5	\$ 339.71
C) <i>Gaceta Oficial</i> de setenta y tres a doscientas dieciséis planas.	6	\$ 407.65
D) Número extraordinario.	4	\$ 271.77
E) Por hoja certificada de <i>Gaceta Oficial</i> .	0.57	\$ 38.73
F) Por un año de suscripción local pasando a recogerla.	15	\$ 1,019.13
G) Por un año de suscripción foránea.	20	\$ 1,358.84
H) Por un semestre de suscripción local pasando a recogerla.	8	\$ 543.54
I) Por un semestre de suscripción foránea.	11	\$ 747.36
J) Por un ejemplar normal atrasado.	1.50	\$ 101.91

SALARIO MÍNIMO VIGENTE \$ 59.08 M.N.

<p>EDITORA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ Directora General de la Editora de Gobierno: ELVIRA VALENTINA ARTEAGA VEGA Directora de la <i>Gaceta Oficial</i>: INGRID PATRICIA LÓPEZ DELFÍN Módulo de atención: Calle Morelos No. 43, Plaza Morelos, local B-5, segundo piso, colonia Centro, C.P. 91000, Xalapa, Ver. Oficinas centrales: Km. 16.5 carretera federal Xalapa-Veracruz, Emiliano Zapata, Ver. Suscripciones, sugerencias y quejas a los teléfonos: 01279 8 34 20 20 al 23 www.editoraveracruz.gob.mx El proceso de publicación de documentos en la <i>Gaceta Oficial</i> está certificado por la norma internacional de calidad ISO 9001:2008</p>
--

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

TEXTO ORIGINAL.

N. DE E. CONTIENE LA FE DE ERRATAS PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL 17 DE JULIO DE 2013.

Reglamento publicado en el Número Extraordinario de la Gaceta Oficial del Estado de Veracruz, el lunes 7 de mayo de 2012.

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Javier Duarte de Ochoa Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de conformidad con las facultades que confieren los artículos 49 fracción II y III, de la Constitución Política del Estado; 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; en nombre del pueblo, expide lo siguiente:

CONSIDERANDO.

Son elementos claves para lograr dicho desarrollo la aplicación de la normatividad adecuada, específicamente en lo que se refiere al sector del Desarrollo Urbano, en lo cual la Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, contempla para su aplicación entre otros los siguientes aspectos: el ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano y regional y la vivienda, la ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial sustentable y vivienda, la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, la protección del medio ambiente, del patrimonio histórico, arqueológico, cultural y de la imagen urbana de los centros de población y zonas conurbadas, la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y zonas conurbadas; solo por mencionar algunos de los aspectos más elementales que abarca dicho ordenamiento legal; y con el fin de una adecuada aplicación del mismo, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE (SIC) LLAVE

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

DEL OBJETO, COMPETENCIA Y CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular las disposiciones contenidas en la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, su aplicación corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Social, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Instituto de la Vivienda y a los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otras Dependencias y Entidades de la Administración Pública del Estado.

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, de Ignacio de la Llave, se entenderá por:

I. Ley: La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz.

II. Área urbana: La extensión de terreno que ha sido objeto de acciones de urbanización y/o edificación.

III. Área vendible: Superficie que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.

IV. Área de donación: Extensión de suelo o terreno susceptible de ocupar, que los fraccionadores y/o desarrolladores, deberán disponer a favor de los municipios, tales como son áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades.

V. Acción urbana: acto público o privado de transformación del uso del suelo por:

a) Su ocupación por asentamiento humano o por instalaciones complementarias que permitan la vida en comunidad;

b) Las posibles formas de partición jurídica de que sea objeto el suelo, y

c) El mejoramiento, conservación y crecimiento de los espacios ocupados por asentamientos humanos y la fundación de centros de población;

VI. Acción de ordenación: acto ejercido por las autoridades competentes para:

a) Conducir y evaluar el desarrollo regional y urbano, así como promover el ordenamiento territorial;

b) Regular y controlar el uso de suelo urbano;

c) Imponer las medidas de seguridad y en su caso las sanciones en apego al presente Reglamento.

VII. Asentamiento humano irregular: establecimiento de un grupo de población, y el conjunto de sus sistemas e instalaciones de convivencia no apta para el desarrollo urbano y/o restricciones en sus formas de propiedad.

VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): es el factor que multiplicado por el área total del lote, determina la máxima superficie de desplante o huella constructiva;

IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): es el factor que multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie construible, permitiendo obtener el número total de niveles permisibles en relación directa con el COS;

X. Conservación: política o acción urbana aplicable a zonas de un centro de población o zona conurbada, que por sus valores naturales y/o patrimoniales, requieran de cuidado para mantener el equilibrio ambiental y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos que la integren;

XI. Consolidación: política o acción urbana aplicable a áreas de un centro de población o zona conurbada, en las que sea permisible el incremento de densidad, en tanto éste sea compatible con la oferta de servicios existentes;

XII. Consulta pública: mecanismo por el cual los interesados en las acciones y proyectos de desarrollo regional y urbano podrán emitir sus opiniones y formular sus propuestas a las acciones o proyectos propuestos por las autoridades competentes, o proponer, en su caso, los que ellos consideren procedentes;

XIII. Control urbano: acciones públicas orientadas a regular la partición y urbanización del suelo, con base en el conjunto de normas y procedimientos establecidos por las disposiciones legales y los Programas de Desarrollo Urbano, Regional y Ordenamiento Territorial;

XIV. Crecimiento: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular la expansión física de los asentamientos humanos;

XV. Densidad: índice de viviendas o habitantes que ocupan una superficie determinada de un centro de población o zona conurbada. Para efectos de este Reglamento, aplica:

a) Densidad bruta: es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie total de un lote, incluyendo, además del área vendible, las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

b) Densidad neta: es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie vendible de un predio. Dicho cociente aplica a todos los actos de partición de suelo que excluyan las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

XVI. Dirección: La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

XVII. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, que tiene por objeto la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes para abastecer fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, obras públicas o privadas o cualesquiera de sus modalidades, que produzcan un impacto significativo en la región. Adicionalmente, determinara los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento o proyecto analizado, así como las medidas de mitigación y la normatividad de estricto cumplimiento necesaria para cada uno de los casos de que se trate.

XVIII. Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, en el que se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento, con fines públicos o privados, de un determinado predio o inmueble que, por sus características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, en relación con su entorno regional, que signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad o que implique un desplazamiento o expulsión paulatina, a fin de mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

XIX. Dictamen de Procedencia: El acto de autoridad emitido por la Secretaria, para avalar un instrumento de planeación, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones que consten en dicho documento no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación.

XX. Intensidad uso de suelo: grado de mezcla permisible entre dos usos urbanos compatibles;

XXI. Instituto: El Instituto Veracruzano de la Vivienda.

XXII. Medidas de seguridad: acciones, urbanas, regionales y de ordenamiento territorial de aplicación inmediata ejercida por la autoridad competente para hacer cumplir sus determinaciones, así como para controlar y regular las acciones urbanas y de ordenamiento territorial.

XXII (SIC). Mejoramiento: política urbana aplicable a centros de población y zonas conurbadas, tendiente a reordenar o renovar algún, área de incipiente desarrollo o, deteriorada física o funcionalmente;

XIV. Normas técnicas: conjunto de especificaciones emitidas por las autoridades competentes a que se deben ajustar las acciones urbanas y de ordenamiento territorial en forma complementaria a lo establecido por la Ley y este Reglamento;

XXV. Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

XXVI. Políticas urbanas, regionales y de ordenamiento territorial: conjunto de criterios que definen, organizan y orientan la acción pública para el desarrollo regional y urbano;

XXVII. Programas: instrumentos que conforman el Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado.

XXVIII. Perito en Desarrollo Urbano: El profesionista certificado por la Secretaria, con la capacidad técnico-científica para asumir la responsabilidad de elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, avalando que estos cumplan con lo establecido por la Ley y el presente Reglamento y por las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; facultado también para tramitar la autorización de dichos proyectos o actos jurídicos ante las autoridades competentes y para orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional.

XXIX. Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado: conjunto de estudios, proyectos y programas que tienen por objeto la planeación de los asentamientos humanos y el control del desarrollo urbano en el Estado.

XXX. Suelo no urbanizable: Es aquél que debido a su naturaleza o su vocación está sujeto a restricciones para su aprovechamiento, de acuerdo a la aptitud territorial del sitio;

XXXI. Suelo urbanizable: Es aquél que, por su aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional, se puede incorporar a las actividades urbanas;

XXVII (SIC). Zona Metropolitana: es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del Municipio que originalmente lo contenía, incorporando como parte de sí mismo o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que se mantiene un alto grado de integración socioeconómica para el caso de Veracruz se consideran zonas metropolitanas los asentamientos humanos con población igual o mayor a 50 mil habitantes.

Artículo 3. A la Dirección le corresponde además de las que establece la Ley las siguientes atribuciones:

I. Constituir y fomentar los organismos de participación ciudadana interesados en las acciones de desarrollo urbano, regional y ordenamiento territorial;

II. Formular, aprobar, modificar, actualizar, ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado en coordinación con el o los municipios involucrados, en su caso;

III. Constituir, operar y mantener actualizado el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda. En caso de ser conveniente, capacitar a los municipios para la operación y administración de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

IV. Identificar y participar en la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural;

V. Promover la expedición de Declaratorias de reservas, destinos de suelo, delimitación de centros históricos, determinación de lugares típicos y de belleza natural, o de cualquier otro polígono urbano que requiera de la intervención de políticas públicas de actuación;

VI. Expedir las autorizaciones y licencias a que se refiere la Ley y el presente Reglamento para la regulación de usos de suelo y el control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Determinar los casos de infracciones y aplicar las medidas de seguridad y sanciones en términos de la Ley y del presente Reglamento; y

VIII. Las demás que le confieren la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 4. A los Municipios corresponde, además de lo establecido por el artículo 8 de la Ley:

I. Promover la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural ubicados dentro de su territorio; y

II. Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones aplicables a los asentamientos humanos.

TÍTULO SEGUNDO

DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 5. Las autoridades estatales y municipales dispondrán, en los términos de la Ley y el presente Reglamento, de los siguientes instrumentos para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado:

I. El Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento Territorial del Estado;

II. El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;

III. El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;

IV. La Participación ciudadana.

CAPÍTULO I

DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO

Artículo 6. El Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado se constituye por:

I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecidos en el artículo 13 de la Ley, de naturaleza tanto estatal como municipal.

II. El Registro estatal de información urbana, territorial y vivienda.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7. En el Programa estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, se observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán presentar como mínimo los siguientes elementos básicos:

I. Presentación, objetivos, alcances y estructura metodológica;

II. Fundamentos jurídicos

III. Antecedentes de planeación sobre:

a) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación.

b) Evaluación del programa anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

IV. La caracterización diagnóstica y en su caso, perspectiva de los siguientes aspectos:

a) Análisis situacional Subsistema natural;

b) Análisis situacional Subsistema socio demográfico

c) Análisis situacional Subsistema económico

d) Análisis situacional Subsistema territorial

e) Análisis FODA

f) Diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del Territorio

V. La elaboración de un diagnóstico integral sobre los temas que a continuación se describen:

a) Usos de suelo

b) Aptitud territorial

c) Unidades de gestión territorial

d) Esquema funcional del territorio

e) Pronóstico de utilización del suelo

VI. La definición de normatividad, políticas y estrategias en materia de:

a) Ordenamiento ambiental;

b) Ordenamiento territorial;

c) Desarrollo urbano;

VII. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

VIII. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 8. El Programa estatal de vivienda, observará los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección y por el Instituto en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

I. La elaboración de una introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

II. La descripción de los antecedentes de planeación; sobre los siguientes aspectos:

a) Fundamentos jurídicos;

b) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y

c) Evaluación de los programas de planeación anteriores, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

III. La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

a) Socio demográfico; y

b) Urbano.

IV. La definición de las políticas y estrategias en materia de:

a) Ordenamiento urbano y regional;

b) Suelo, infraestructura y vivienda;

c) Agua y saneamiento.

V. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

VI. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 9. Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas y, en su caso, los Programas de Ordenación de Zona Metropolitana a los que refiere la Federación, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

II. Fundamentos jurídicos

III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y

b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las Acciones ejecutadas y de las no realizadas.

IV. La elaboración de un diagnóstico-pronóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

a) Medio Físico Natural

b) Medio Físico Transformado

c) Estructura y Dinámica Poblacional

d) Aspectos Socioeconómicos

e) Síntesis Integrada del Diagnóstico Pronóstico

V. Normatividad y estrategias en materia de:

a) Ordenamiento Ecológico

b) Ordenamiento Territorial

c) Desarrollo Urbano

c. 1) Modalidades y Utilización del Suelo

c. 2) Estructura Vial y Transporte

d) Desarrollo Económico

VI. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación:

a) Instrumentos Técnicos

b) Instrumentos Jurídicos

c) Instrumentos de Administración de la Zona Conurbada y/o Zona Metropolitana

d) Instrumentos Económico - Financieros

VII. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 10. Los Programas a los que se refieren los incisos e), f) y g) de la fracción I del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia estatal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

II. Fundamentos jurídicos

III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y

b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

IV. La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

a) Físico - territorial;

b) Socio demográfico; y

c) Urbano;

V. La identificación de las normas técnicas aplicables según sea el caso: Programa de Ordenamiento Territorial y/o de Desarrollo Urbano del sitio objeto del estudio;

VI. La definición de las políticas y líneas estratégicas para el Ordenamiento Territorial o Desarrollo Urbano, en materia de:

- a) Medio ambiente;
- b) Suelo, infraestructura y vivienda;
- c) Agua y saneamiento;
- d) Riesgos y emergencias urbanas; y
- e) Conservación del patrimonio cultural

VII. La definición de los programas de acción, especificando metas, prioridades y corresponsabilidades, para cada una de las líneas estratégicas definidas en la fracción anterior.

VIII. La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

IX. Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

Artículo 11. Los Programas Especiales de Vivienda a cargo del Instituto serán los instrumentos operativos para atender las necesidades de vivienda, en congruencia con la normatividad vigente de cualquier nivel de gobierno y todos aquellos que se diseñen, para que la población estatal que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad preferentemente cuente con vivienda. Su aplicación será en términos del Programa Operativo Anual, otras fuentes de financiamiento público o privadas. El Instituto siempre se sujetará a su disponibilidad presupuestal.

Artículo 12. Los Programas del Instituto se ejecutarán con base en los términos de referencia que para cada uno de ellos expida y apruebe anualmente el propio organismo. Una vez aprobadas dichas reglas de operación, se publicarán en la Gaceta Oficial del Estado y en los diarios estatales de mayor circulación.

Los términos de referencia contendrán, por lo menos, la presentación del programa; glosario de términos; objetivos; mecánica operativa, cobertura, criterios de elegibilidad; características y montos del apoyo a otorgar; prioridades de atención; causas de incumplimiento; unidades administrativas responsables; mecanismo de evaluación, control y seguimiento; mecanismos de información y transparencia, y procedimientos para quejas y denuncias. Los programas especiales de vivienda se sujetarán a las condiciones señaladas por el Instituto, salvo en el caso de programas emergentes que atiendan algún siniestro, desastre natural ó eventualidad que justifique su inmediata operación.

Artículo 13. Los Programas a los que se refieren los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia municipal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

I. Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

II. Fundamentos jurídicos

III. Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y

b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

IV. La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

a) Físico - territorial;

b) Socio demográfico; y (sic)

c) Urbano;

d) Diagnostico - Pronostico

V. Normatividad

VI. Políticas y Estrategias

VII. Programación y Corresponsabilidad

VIII. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA SUSTENTABLES

Artículo 14. La formulación o actualización de los Programas a los que hace referencia el artículo 13 de la Ley, se sujetarán al procedimiento establecido en los artículos 23 a 27 de la misma Ley, con las particularidades siguientes:

I. La aprobación del contenido o de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial, así como del Programa Estatal de Vivienda corresponde al Ejecutivo del Estado, pudiendo delegar dicha responsabilidad en el Secretario de Desarrollo Social y en el titular del Instituto y de la Dirección, cada cual en relación al ámbito que representa. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano serán aprobados por los Cabildos respectivos, los cuales harán del conocimiento del Estado en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización, a efecto de que sean incluidos en el Registro Estatal de Información Urbana, Regional y Vivienda.

II. Los programas de orden Estatal y los Municipales a los que refiere el artículo 13 de la Ley, con excepción de los mencionados en la fracción anterior, se sujetaran al siguiente procedimiento:

a) Aprobación por él o los Cabildos respectivos. En sesión ordinaria pública y abierta serán presentados el o los Programas de Desarrollo Urbano sujetos a aprobación, debiéndose solventar las observaciones que a juicio de la autoridad resulten procedentes, previa consulta pública.

b) Aprobado el programa, dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a su publicación en la Gaceta Oficial del Estado, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización. Las modificaciones o actualizaciones de que sean objetos los Programas, deberán seguir la misma formalidad.

c) Publicado el Programa dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a inscribir el Programa en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de su fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Estado, inscrito el Programa, surtirá efecto ante terceros, siendo vigentes desde el momento de su publicación.

d) Una vez vigentes, los Programas formaran parte del Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda y estarán disponibles para su consulta pública. Las dependencias y entidades de los Gobiernos Estatal y Municipal estarán obligadas a cumplir lo establecido en dichos Programa (sic), tal y como lo establece el artículo 25 de la Ley. También serán obligatorios para los titulares de los derechos de propiedad o posesión de los predios contenidos en el ámbito de regulación del Programa, según lo establecido en el artículo 27 de la misma Ley.

e) El titular del sector someterá a la consideración del Ejecutivo del Estado las propuestas planteadas en los Programas que conforman el Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, para que con arreglo a los recursos financieros del Estado considere la pertinencia de la ejecución de las acciones en ellos mencionados.

Artículo 15. Los Programas que hubieran obtenido su vigencia jurídica, habrán de actualizarse de manera ordinaria, los relativos al orden Estatal en un plazo máximo de 6 años, y los de orden Municipal, en un plazo máximo de 3 años, debiendo considerarse en la actualización precedente, los lineamientos de largo plazo que hubieran sido mencionados en los Programas objeto de actualización. Son causas para interrumpir estos plazos:

I. Cambios extraordinarios en el área urbana por motivo de riesgos naturales o artificiales; por cambio en la delimitación del área de aplicación; por la incorporación de territorio de un nuevo Municipio, tratándose de una Zona Conurbada o Metropolitana; la creación de un nuevo territorio municipal que incida en el ámbito de aplicación del Programa; o cualquier otro cambio que represente una situación excepcional que así lo justifique, a juicio de la autoridad competente.

II. Cuando la autoridad competente considere necesario propiciar una modificación total o parcial al contenido del Programa en cuestión por causa de utilidad pública. Se entenderá como causa de utilidad pública la modificación en la ubicación o tamaño de las reservas territoriales; la delimitación de zonas de conservación ambiental o cultural y la fundación de nuevos Centros de Población.

III. Los Programas que hubieran sido formulados y no hubieran alcanzado la vigencia jurídica correspondiente podrán ser actualizados a juicio de la autoridad competente.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 16. Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, serán procedentes cuando se pretenda cambiar:

I. El uso de suelo y/o la disposición del mismo, entendiéndose por ésta lo relativo a densidad, COS, CUS e intensidad;

II. El destino del suelo cuando en el Programa se hubiere señalado la ocupación futura y específica de un determinado predio para un fin público, y transcurrido el tiempo de Ley, la autoridad no hubiere hecho uso del mismo y esto resultara perjudicial a los intereses de su propietario o poseedor.

III. Las reservas tratándose de su ubicación y/o dimensionamiento; (sic)

Artículo 17. Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se realizarán a iniciativa:

a) Cualquiera de las tres instancias de Gobierno, atendiendo a la naturaleza u orden Estatal o Municipal del Programa del que se trate y el tipo de interés del asunto que motive la modificación.

b) Los particulares podrán incentivar a cualquiera de las instancias mencionadas a propósito de que éstas inicien algún procedimiento modificadorio cuando así convenga al interés colectivo.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 18. Las modificaciones que se realicen a los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano vigentes, requerirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo 14 de este reglamento. La expedición de permisos y licencias, tanto por el estado como por los municipios, solo serán posibles, tratándose de modificaciones a programas, cuando estas hubieran sido llevadas a cabo con las formalidades reglamentarias.

Artículo 19. Tratándose de conurbaciones intra estatales, cuando exista un cambio de uso de suelo o modalidad, las modificaciones al programa respectivo, reserva o destino deberán considerar insoslayablemente la anuencia del gobierno municipal en donde se ubique el predio. De realizarse el cambio de uso de suelo para algún proyecto con carácter de infraestructura regional, deberá contar con la aprobación por parte de la Comisión de Conurbación o Zona Metropolitana correspondiente.

SECCIÓN CUARTA

DEL REGISTRO ESTATAL DE INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y VIVIENDA

Artículo 20. Le corresponde al Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda:

I. Inventariar todos los Programas, independientemente de su estado jurídico, y las actualizaciones de los mismos que conforman el Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable y el Ordenamiento Territorial.

II. Controlar las modificaciones a los Programas vigentes; y (sic)

III. Inventariar los decretos, declaratorias, convenios, acuerdos y demás actos jurídicos que se relacionen con el ordenamiento urbano y regional.

IV. Promover la vigencia jurídica de los Programas, incentivando ante la autoridad competente la publicación en la Gaceta Oficial y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio respectivamente.

V. Difundir el contenido de los Programas que componen el Sistema.

Artículo 21. El Registro cumplirá las siguientes funciones:

I. En materia de inventario:

- a) Recopilar, clasificar y organizar los documentos y anexos con información objeto de registro;
- b) Resguardar los documentos y anexos registrados;
- c) Generar los índices y ficheros para el manejo adecuado de la información;
- d) Elaborar de manera ordinaria y extraordinaria, los reportes que correspondan sobre la información existente en el inventario;
- e) Actualizar y difundir la información, así como establecer los sistemas de consulta de la misma; y
- f) Atender a las dependencias y ciudadanos consultantes de la información del Registro.

II. En materia de registro:

- a) Recibir de manera directa las solicitudes de inscripción y registro de modificaciones de programas, documentos y materiales, así como las declaraciones de procedencia o dictámenes técnicos;
- b) Asignar la clave de registro a los documentos y anexos inscritos;
- c) Realizar los asientos correspondientes en los archivos de registro sobre los documentos y anexos presentados; y
- d) Expedir las cédulas de registro.

Artículo 22. La forma de hacer constar la información que obre en el Registro, será por medio de cédulas de registro que contendrán:

I. Nombre del programa, documento o material inscrito;

II. Número de la cédula de registro;

III. Fecha en que el programa, documento o material haya sido inscrito en el Registro;

IV. La relación de las memorias, planos y demás anexos

Artículo 23. La cédula de registro es el documento que certifica la inscripción y la asignación de clave correspondiente. Cada cédula señalará los datos presentados por el promovente en la solicitud de inscripción o registro de modificaciones. La cedula de registro contendrá:

- I. Fecha de aprobación del Programa, de su modificación o actualización;
- II. Fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Estado
- III. Fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio

SECCIÓN QUINTA

DE LA INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y DE VIVIENDA

Artículo 24. El Registro al que se alude en la fracción anterior, se integrara además por cartografía digitalizada geo referenciada y bases de datos, que se realicen por la propia Dirección o se alimente por los Municipios u otras entidades públicas, para facilitar el acopio, clasificación, registro, actualización y consulta de datos especializados sobre el territorio veracruzano, así como los procesos de transformación regional y urbana que sobre éste tienen lugar.

Artículo 25. La composición, operación y evaluación del Registro de Información Urbana, Territorial y Vivienda estará a cargo de la Secretaría a través de la Dirección con la participación en la integración de la información de dependencias federales, estatales y municipales, organismos descentralizados, así como empresas privadas que dispongan de datos útiles para el sistema, estableciéndose de común acuerdo los mecanismos informáticos que permitan obtener los datos que se requieran.

CAPÍTULO II

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 26. La Secretaría a través de la Dirección y los Gobiernos Municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, promoverán actividades que tengan por objeto el fomento la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Los Programas que forman parte del Sistema al que se alude al artículo 13 de la Ley deberán ser sometidos a la consulta pública llevándose a cabo de manera directa a través de órganos ciudadanos de participación.

Artículo 27. La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, se dará a través de los Consejos Consultivos señalados en la Ley.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

Artículo 28. Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán los órganos de consulta y participación social, encargados de apoyar y coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, según sea el ámbito geográfico a cuyas previsiones se dirijan, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, siendo los siguientes:

- I. El Consejo Consultivo Estatal
- II. El Consejo Consultivo de Zona Conurbada.
- III. El Consejo Consultivo Municipal.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA INTEGRACIÓN DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

Artículo 29. El Consejo Consultivo Estatal funcionará como un organismo de participación social, en materia de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda estará integrado por:

- I. Para el ámbito estatal:
 - a) Un Presidente: El Gobernador del Estado.
 - b) Un Secretario Técnico: el Titular de la Secretaría de Desarrollo Social
 - c) Un Vocal: que será el titular del Instituto de la Vivienda.
 - d) Hasta 5 consejeros consultivos, que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos,

y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá en sus funciones al presidente.

El vocal suplirá en sus funciones al Secretario Técnico.

Artículo 30. El Consejo Consultivo Estatal sesionará cuantas veces sea necesario y tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda.

II. Opinar sobre los Programas Sectoriales de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los Programas de Desarrollo Regional, Urbano y vivienda.

III. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

Artículo 31. Cuando el Ejecutivo del Estado emita la declaratoria de zona conurbada correspondiente, la Secretaría a través de la Dirección constituirá el Consejo Consultivo de Conurbación respectiva. Los Consejos Consultivos de Conurbación funcionarán conforme a la Ley, el presente Reglamento y de manera colegiada, como un organismo de concurrencia de los diferentes órdenes de Gobierno no involucrados y de participación social en materia de desarrollo regional y urbano, en una zona conurbada específica y tendrá como objeto fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado de la zona conurbada a la que corresponda. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad.

Las decisiones de conurbación actuarán cuando se trate de programas y proyectos que involucren a más de un municipio de la zona conurbada. No intervendrán en el caso de programas o proyectos cuyo impacto territorial se circunscriba al territorio de un único municipio integrante de la zona conurbada, siempre y cuando estos no se contrapongan al programa de ordenación de la zona conurbada vigente.

Artículo 32. El Consejo Consultivo de Conurbación estará integrado por:

I. Un presidente, que será el gobernador del estado.

II. Un secretario técnico, que será el titular de la secretaria.

III. Un vocal, que será el titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

IV. Los presidentes municipales de los municipios que integran la zona conurbada.

V. Hasta cinco consejeros, que serán invitados por el presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

El secretario técnico suplirá en sus funciones al presidente, y en su caso, el vocal suplirá las ausencias tanto del presidente como del secretario técnico.

Por cada consejero propietario se designara un suplente que lo sustituya en sus faltas temporales.

Artículo 33. El Consejo Consultivo de Conurbación sesionara en carácter ordinario y en carácter extraordinario, las veces que sea necesario; la convocatoria será emitida por el secretario técnico de cada consejo consultivo de conurbación con al menos cinco días hábiles de anticipación respectivamente.

Artículo 34. El Consejo Consultivo de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo regional y urbano, de la comunidad de la zona conurbada a la que pertenezcan.

II. Elaborar a través de la Dirección, con la participación de los municipios involucrados, el programa de ordenación de la zona conurbada.

III. Validar el programa de ordenación de la zona conurbada para su presentación y aprobación en el Congreso del Estado.

Para el ámbito Municipal.

Artículo 35. Los municipios de la entidad podrán integrar consejos consultivos municipales siguiendo el esquema señalado por el consejo consultivo estatal:

I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal

II. Un Secretario Técnico, que será el Regidor del Ramo

III. Un Vocal, que será el titular de Desarrollo Urbano o en su caso el titular de Obras Publicas.

IV. Hasta tres Consejeros que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Artículo 36. Los Consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñaran como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

Artículo 37. El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos dentro de un Consejo Ejecutivo, será por el tiempo que dure la administración.

CAPÍTULO III

DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DE LA ZONIFICACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN, ZONAS CONURBADAS Y ZONAS METROPOLITANAS

Artículo 38. La zonificación a que se refieren los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial distinguirá dos ámbitos de competencia:

I. Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial, de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, derechos federales y destinos de suelo. El área urbana, a su vez es escindida en barrios, distritos y sectores, identificando además los centros y subcentros urbanos existentes o previstos. La zonificación primaria deberá incluir para cada ámbito que la compone, una política pública de acción.

II. Zonificación Secundaria, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 39. La zonificación primaria se constituirá por la siguiente clasificación:

- I. Área urbana, con clave de identificación AU;
- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial; y RTE cuando el uso -Especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial.
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP tratándose de Productivas y RER tratándose de Restrictivas.
- IV. Derechos Federales con clave de identificación DF; y
- V. Destinos del Suelo con clave de identificación DS.

Artículo 40. Sobre las áreas y predios que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial identifiquen como reservas territoriales, independientemente del uso previsto, el Estado y los Municipios ejercerán derecho de preferencia para su adquisición, toda vez que se considera de interés público y beneficio colectivo el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

Artículo 41. Reservas Ecológicas, aquellas áreas previstas para el desarrollo de actividades productivas del sector primario, o las que no sean aptas para el crecimiento urbano, ya sea porque no correspondan a la tendencia de expansión prevista, o constituyan zonas de riesgo para la población. Se incluyen también aquéllas cuyas características originales no han sido significativamente alteradas por la actividad del ser humano y requieren de su protección o restricción para su aprovechamiento, permitiendo en este último caso la intervención humana en forma condicionada, o en las que los ambientes requieran ser restaurados por su estado de deterioro, o en aquéllas que existan especies endémicas, esto es, del lugar, que no se puedan desarrollar en otro espacio o hábitat natural.

I. Restrictivas: Se sujetan a las disposiciones aplicables en materia ambiental, no permitiéndose uso urbano alguno. Las excepciones las señalará el Programa de Manejo Ambiental que sobre el particular se realice.

II. Productivas: Se permitirá en las mismas la continuidad de las actividades económicas primarias que en ellas se desarrollen y la ocupación Habitacional Unifamiliar.

SECCIÓN TERCERA

DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 42. La zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas Habitacionales, con clave ZH;
- II. Zonas de Usos Mixtos, con clave ZUM;
- III. Zonas Comerciales y de Servicios, con clave ZCS;
- IV. Zonas de Equipamiento Urbano, con clave ZEU;
- V. Zonas para Infraestructura Urbana, con clave ZIU;
- VI. Zonas Industriales, con clave ZI;
- VII. Zonas de Protección al patrimonio histórico y cultural, con clave ZP;
- VIII. Zonas de Uso especial. Cualquiera que manifieste un uso de suelo urbano distinto a los listados en los incisos anteriores, identificable con la clave ZE, y
- IX. Áreas Verdes, con clave AV

Cuando por motivo de la época de realización de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las cartas de usos, destino, y reservas de suelo urbano carezcan de claves o utilicen denominaciones distintas para identificar los aprovechamientos del suelo, la autoridad competente, antes de emitir las licencias correspondientes, hará la traslación a los contenidos de este artículo.

Artículo 43. Se considerarán Zonas Habitacionales, las áreas donde se asientan predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares, siendo compatible la mezcla de usos en tanto éstos no rebasen el uso habitacional. Las zonas habitacionales se clasifican en:

- I. De densidad muy baja, menor a 4 cuatro viviendas por hectárea, con clave: HDB1; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- II. De densidad baja, de 5 a 10 viviendas por hectárea, con clave: HDB2; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- III. De densidad media baja, de 11 a 20 viviendas por hectárea, con clave: HDMB; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

IV. De densidad media, de 21 a 30 viviendas por hectárea con clave: HDM; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

V. De densidad media alta, de 31 a 40 viviendas por hectárea, con clave: HDMA; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

VI. De densidad alta, de 41 a 60 viviendas por hectárea, con clave: HA1; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

VII. De densidad muy alta, más de 60 viviendas por hectárea, con clave: HA2; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 44. Se considerarán zonas de usos mixtos, aquellas en las que la habitación se mezcla con usos compatibles relativos al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Estas zonas se clasifican según la intensidad de usos no habitacionales en:

I. Mixta Alta, con clave UMA, las zonas donde el uso no habitacional es mayor a 75 por ciento por acera;

II. Mixta Media, con clave UM, las zonas donde el uso habitacional en su mezcla con otros usos comerciales presenta una equivalencia en 50 por ciento por acera;

III. Mixta Baja, con clave UMB, las zonas donde el uso no habitacional es menor a 25 por ciento por acera.

Artículo 45. Se considerarán zonas comerciales y de servicios, aquellas que alojen instalaciones para el intercambio y consumo de bienes y servicios. Las zonas comerciales y de servicios, según el alcance territorial del beneficio generado, se clasifican en:

I. Local, con clave CSL, en donde se ubican instalaciones con cobertura urbana; y

II. Regional, con clave CSR, donde se ubican instalaciones con cobertura superior al propio asentamiento humano.

Artículo 46. Se considerarán zonas industriales, aquéllas que tienen la finalidad de dotar a los asentamientos humanos de las superficies necesarias para la transformación de materia prima. Estas zonas se clasifican en:

I. De Industria Ligera, con clave ZIL;

II. De Industria Mediana, con clave ZIM; y

III. De Industria Pesada, con clave ZIP.

Artículo 47. Se considerarán zonas de equipamiento urbano, aquellas en las que se localizan los espacios, inmuebles y/o edificios públicos, o privados con reconocimiento oficial institucional, en los que se proporcionan a la población servicios para el bienestar social. Las zonas de equipamiento urbano se clasifican en:

- I. De Educación y Cultura, con clave EUE;
- II. De recreación y Deporte, con clave EUD;
- III. De Comercio y Abasto, con clave EUCA;
- IV. De Salud y asistencia pública, con clave EUS;
- V. De Comunicaciones y Transporte, con clave EUCT; y
- VI. De Administración Pública y servicios urbanos, con clave EUAP.

Artículo 48. Se considerarán zonas de infraestructura urbana, las que alojan:

- I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, con clave IU1;
- II. Instalaciones eléctricas, con clave IU2; y
- III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos, con clave IU3.

Artículo 49. Se considerarán zonas de protección al patrimonio histórico, las zonas cuya fisonomía y valores, tanto estéticos como históricos y culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, según las leyes en la materia.

Artículo 50. Se considerarán áreas verdes aquellas que se pretendan conservar como espacios públicos jardinados y abiertos. En ellas no se permitirá la construcción en tanto que se trata de bienes de dominio público en los que interesa conservar sus características físico naturales o inducir su permanencia como áreas en que se implementen acciones recreativas y de conservación al ambiente. Las construcciones que en su caso se pudieran realizar por motivo de su ocupación con fines recreativos se sujetarán a las disposiciones necesarias en materia ambiental. Las áreas jardinadas contenidas en banquetas, camellones y rotondas se contabilizarán como parte de la vialidad, no como áreas verdes.

Artículo 51. Se considerarán zonas de riesgo, aquellas que por razones de seguridad están sujetas a prohibición en su utilización por considerar que representan un peligro a la integridad de las personas y sus bienes, dadas las características físico naturales de las mismas. Tratándose de zonas con existencia de elementos físico artificiales, la prohibición en su utilización deberá apegarse a

los lineamientos señalados en la normatividad que le corresponda, dada la naturaleza de dichos elementos. La identificación de zonas de riesgo se hará, por el área administrativa competente en materia de Protección Civil y se hará constar en el documento denominado Atlas de Riesgo. La Dirección determinará salvo en casos de extremo riesgo considerar la opinión del Centro Nacional de Desastres (CENAPRED).

SECCIÓN CUARTA

DE LAS UNIDADES TERRITORIALES

Artículo 52. La estructura urbana de los centros de población o zonas conurbadas se integrará por las unidades territoriales que a continuación se detallan junto con la clave que las identifica:

I. Por agregados espaciales:

a) Barrio, con clave B; es la organización espacial básica de la estructura urbana integrada según sus características homogéneas de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y densidad, así como por lo que concierne a la cobertura de los servicios públicos y privados que allí se ubiquen.

b) Distrito, con clave D; por la agregación de barrios, y

c) Sector, con clave S; se integra por la agregación de distritos.

II. Por concentración de elementos de equipamiento urbano:

a) Centros urbanos, clave CU; las áreas donde se concentran los elementos principales del equipamiento urbano, usos comerciales y de servicios de la ciudad; y

b) Subcentros urbanos, clave SCU; las áreas donde se descentralizan los elementos anteriores.

CAPÍTULO IV

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 53. La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los Programas a los que refiere el artículo 13 de la Ley, de acuerdo a la tipificación que se señale en sus respectivas zonificaciones.

Artículo 54. Los usos del suelo de tipo Habitacional se clasifican en:

I. Interés Social

II. Popular

III. Tipo Medio

IV. Residencial

V. Tipo Campestre Urbano

VI. Tipo Campestre Agropecuario

Artículo 55. Los lotes de uso mixto comprenden la mezcla de usos habitacional-comercial o de servicios.

Artículo 56. Los usos del suelo comercial y de servicios serán aquellos en que se permitirá realizar actividades de compra venta de productos o en los que se presta un servicio. Se integra por los siguientes grupos:

I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;

II. Comercio y servicios especializados: establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;

III. Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.

IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana. En materia urbana, los usos de suelo a que se hace referencia se entenderán por ocupaciones actuales o futuras previstas por los Programas.

V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

Artículo 57. Los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integraran por los siguientes grupos:

I. Industria extractiva: comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;

II. Industria ligera: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;

III. Industria mediana: comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.

IV. Industria pesada: comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

Artículo 58. Los usos del suelo para Infraestructura y Equipamiento Urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones cuya clasificación se señala en el artículo 45 de la Ley, por su cobertura se clasifican en:

I. De cobertura de Barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.

II. De cobertura de Distrito, Sector o Local: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen;

III. De cobertura Regional: comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

Artículo 59. Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

CAPÍTULO V

DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 60. Para efectos de la regulación del uso del suelo, los Programas Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establecerán las políticas y aplicarán las normas de control que correspondan para cada una de las unidades territoriales, según sea el caso.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 61. La regulación del uso de suelo por unidad territorial determinará la viabilidad de incorporación de usos de acuerdo a su compatibilidad, atendiendo a la siguiente clasificación;

I. De uso predominante, aquélla que establece el uso principal del suelo en una zona específica, siendo plenamente permitida su ubicación en ella;

II. De uso compatible, aquélla que permite la coexistencia de un uso con otro uso o usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación por no representar ningún tipo de riesgo o afectación al uso predominante;

III. De uso condicionado, la que favorece el desarrollo de funciones complementarias dentro de una zona, estando sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente; el cumplimiento de normas oficiales o lineamientos estipulados por dependencias competentes, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán alteraciones relevantes al uso predominante, señalado por el Programa correspondiente; y

IV. De uso prohibido, aquéllos que manifiestan incompatibilidad con los usos existentes o previstos, que generen riesgos o efectos negativos al uso predominante.

Artículo 62. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, sustentarán las normas estipuladas en cuanto a usos y mezclas permisibles.

Artículo 63. Los usos habitacionales por sus características serán:

I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique.

II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de 4 viviendas por hectárea.

III. Prohibido en reservas ecológicas restrictivas, dunas, cuerpos de agua, zonas industriales o de almacenamiento regulado en materia ambiental de competencia federal.

Artículo 64. Los usos comerciales y de servicios serán:

I. Compatibles con uso habitacional y zonas de uso mixto, en tanto aquellos sean de cobertura urbana. Cuando sean de cobertura regional se consideraran incompatibles en áreas habitacionales unifamiliares y condicionado a la aprobación vecinal en áreas habitacionales multifamiliares.

II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales; y

III. Prohibidos en zonas ecológicas restrictivas.

Artículo 65. Los usos industriales por sus características serán:

I. Compatibles con áreas de uso predominante industrial;

II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo, o zonas de comercio y servicios en tanto que aquella sea de bajo impacto; y

III. Prohibidos en zonas habitacionales.

Artículo 66. Los usos de aprovechamiento productivo serán compatibles con áreas habitacionales de muy baja densidad, menores a 4 viviendas por hectárea, con usos comerciales y equipamiento de cobertura regional.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA DENSIDAD HABITACIONAL

Artículo 67. La densidad aplicable por unidad territorial en los asentamientos humanos regulará los siguientes aspectos:

I. La superficie y frente mínimos de lotes;

II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);

III. El Coeficiente de Utilización del Suelo, y por consiguiente, la altura máxima de las edificaciones (CUS); (sic)

Artículo 68. Las zonas habitacionales observarán las siguientes normas de control de densidad:

I. Serán permisibles solo las densidades señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;

III. Las alturas máximas permisibles quedarán sujetas a lo que establezca la normatividad en materia de edificación Estatal y/o Municipal.

Artículo 69. En usos comerciales cuya norma específica aplicable indique un radio de seguridad o restricciones con respecto a usos colindantes, gaseras, gasolineras o cualquier otro establecimiento de almacenamiento de aceites y/o hidrocarburos, el predio en que se ubiquen deberá contar con el dimensionamiento suficiente para resolver el requerimiento de seguridad señalado por la autoridad competente; asimismo, el número de cajones de estacionamiento que se requieren para tal fin, resueltos al interior del predio con base a la Ley de Construcciones vigente.

Artículo 70. Los usos correspondientes a equipamiento urbano se sujetarán a las normas técnicas que correspondan a cada subsistema del Sistema Normativo Urbano Federal.

Artículo 71. En los usos industriales deberán resolverse al interior del mismo predio con base en la normatividad técnica aplicable:

I. El radio de seguridad y prevención de contaminación.

II. El área necesaria para movimientos de carga y descarga,

III. El área de estacionamiento.

SECCIÓN TERCERA

DEL ORDENAMIENTO DE LAS ZONAS URBANAS Y SITIOS CON PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y EDIFICADO

Artículo 72. Con el fin de conservar y revitalizar el Patrimonio Histórico se establecen como normas básicas las siguientes:

I. Cuando exista una Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos o Artísticos expedida por las Autoridades Federales competentes, se elaborará el programa

que corresponda, apegándose tanto a las disposiciones de este Reglamento como a los lineamientos de dicha Declaratoria. El Gobierno del Estado promoverá la coordinación con las autoridades Federales y Municipales, a efecto de que las normas del programa sean incorporadas a la Declaratoria respectiva;

II. Cuando no exista la Declaratoria a que se refiere la fracción anterior, el Gobernador del Estado podrá declarar de interés público, la conservación y protección de los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y cultura. Tal Declaratoria contendrá un inventario y un catálogo de inmuebles con valor histórico, artístico o cultural, incluyendo la arquitectura vernácula. Los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que expidan las autoridades correspondientes para la conservación de estas zonas, deberán apegarse a lo dispuesto en la Declaratoria que las constituye;

III. Las zonas e inmuebles con valores culturales, históricos, artísticos o de acompañamiento de la fisonomía urbana, estarán constituidos por:

- a) Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional;
- b) Los inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo de una época;
- c) Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan un valor histórico o tradicional de la ciudad; y
- d) Sitios típicos.

IV. Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y edificaciones que conformen el patrimonio cultural, se atenderá a lo siguiente:

- a) Las edificaciones nuevas que se pretendan localizar en zonas patrimoniales o en su caso, las existentes que se sujeten a procesos de rehabilitación o restauración, deberán ser armónicas y compatibles con éstas; y
- b) Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de conservarlas en buen estado de estabilidad, servicios, aspecto e higiene y evitarán su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico o cultural.

V. En las zonas y construcciones de valor patrimonial, los Municipios o la Dirección en su caso, deberán regular el tipo y las características de los anuncios, para que resulten éstos compatibles y armónicos con el entorno. Los Programas de mejoramiento de imagen urbana que se realicen deberán establecer los lineamientos técnicos para incidir en la señalética y el mobiliario urbano; y

VI. Las autoridades podrán suscribir convenios con los propietarios de inmuebles con valor patrimonial para su mejoramiento, preservación, conservación,

reparación, utilización y mejor aprovechamiento. En caso de venta, los particulares deberán avisar a la autoridad competente para que esta decida el ejercicio del derecho de preferencia.

CAPÍTULO VI

DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS

Artículo 73. Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una Declaratoria de Destino y/o Reserva, se procederá de la manera siguiente:

I. La autoridad competente deberá justificar la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo a la legislación aplicable a la materia;

II. La autoridad ordenará la realización de una inspección técnica ocular del predio o predios a efecto de que se delimite el área que será objeto de afectación, y se coteje, en su caso, la coincidencia de dicha superficie con la que consta en escrituras;

III. Cumplidos los requisitos anteriores la autoridad procederá a elaborar el dictamen correspondiente debidamente fundado y motivado;

IV. En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen mencionado en el inciso anterior deberá ser notificado por los medios que dispone este Reglamento a quien o quienes resulten propietarios, poseionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;

V. La autoridad competente elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para que de considerarlo procedente emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial;

VI. Dicha Declaratoria deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Zona Registral que le corresponda dentro del término de cinco días siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la Declaratoria; y

VII. Las Declaratorias deberán inscribirse en el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda.

Artículo 74. Si para efectos de notificar a los afectados por la Declaratoria, se desconociera su identidad o domicilio, se les notificará con base en lo establecido en la materia civil para el Estado de Veracruz.

Artículo 75. En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el Registro Agrario Nacional.

Artículo 76. Los documentos en que se haga constar una Declaratoria contendrán, cuando menos:

- I. Las causas de utilidad pública o interés de la colectividad que las motivaron;
- II. La referencia del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial;
- III. La identificación y delimitación de las áreas y predios de que se trate;
- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de Declaratoria de que se trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determinen las disposiciones legales relativas.

Artículo 77. Una vez que dichas Declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondiente en caso de haberlo.

Artículo 78. Las Declaratorias de Destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó el registro de la Declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la cancelación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

Artículo 79. Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas territoriales, se expedirá un programa parcial o especial, que regulará las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de destinos que sean necesarias, en los términos previstos por este Reglamento. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes.

Artículo 80. En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia este último. Dicha preferencia será observando el bien común y que no se anule, pierda o violente un derecho superior como el patrimonio familiar.

Artículo 81. Los propietarios, poseedores o derechosos de los predios incluidos en el área de regulación determinada por alguna Declaratoria, tendrán derecho al pago de una indemnización, misma que será calculada con base a lo que establezca la Ley de Bienes Inmuebles que corresponda. En caso de no haber acuerdo, procederá en su caso lo establecido por la Ley de Expropiaciones del Estado.

CAPÍTULO VII

DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 82. Las acciones de fundación de centros de población requerirán de Declaratoria expedida por el titular del Poder Ejecutivo, misma que contendrá:

- I. Los límites del centro de población;
- II. La demarcación de las áreas a urbanizar, reservas territorial y ecológica; y
- III. Los criterios para su ocupación y urbanización.

Artículo 83. Las Declaratorias sobre fundación de centros de población tendrán los efectos legales que corresponden a las Declaratorias de reservas territoriales, conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 84. Las acciones de conservación de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas se podrán regular y promover mediante:

- I. La formulación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;
- II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;
- III. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal;
- IV. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

V. El otorgamiento de estímulos conforme a las disposiciones legales aplicables;

VI. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y

VII. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 85. La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población o zonas conurbadas se llevará a cabo mediante:

I. La determinación de las áreas de crecimiento de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas que señalen los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondientes;

II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;

III. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

IV. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 86. Con base en los convenios o acuerdos que se señalan en el artículo anterior, el Gobierno del Estado promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para la constitución de reservas a favor del Estado o de los Municipios;

II. La formación de sociedades o asociaciones, integradas por los ejidatarios o comuneros, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para la constitución de reservas; y

III. La adquisición de terrenos de propiedad privada, ejidales o comunales, a favor del Estado o de los Municipios; (sic)

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 87. La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo mediante las previsiones señaladas en el artículo 84 de este reglamento.

CAPÍTULO VIII

ESTRUCTURACIÓN VIAL

Artículo 88. Los Programas enunciados en el artículo 13 de la Ley, cuando sea procedente, establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias; y terciarias o locales.

II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y

III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

Artículo 89. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, la autoridad Municipal verificará que los proyectos viales consideren:

I. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.

II. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.

III. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

IV. El Estado para emitir las licencias de uso y/o partición del suelo, deberá solicitar la conformidad del Municipio en materia de integración vial.

V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.

TÍTULO TERCERO

VIVIENDA

CAPÍTULO I

DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

Artículo 90. El Instituto integrará y administrará su propio Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley General de Vivienda, la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores.

El Sistema se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal en aspectos vinculados con la vivienda.

Artículo 91. El Instituto promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, los municipios y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de vivienda.

Artículo 92. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a las acciones en materia de vivienda en la entidad. Al efecto, el Gerente General del Instituto, como titular del Sistema, tiene la facultad registrar los resultados de la investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que ejecute la misma Institución, así como proyectos de construcción de bajo costo; registrar los tipos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda; registrar los programas de atención a las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales.

Artículo 93. Son atribuciones del titular del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda:

- I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso;
- II. Autorizar duplicados de documentos del archivo que se realicen;
- III. Mantener permanentemente actualizado el Sistema;
- IV. Vigilar el adecuado funcionamiento del Sistema; y
- V. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

Artículo 94. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se integrará como a continuación se indica:

- I. Se dividirá en las siguientes secciones:

a) Sección Primera: Programas e información sobre promoción y construcción de vivienda.

b) Sección Segunda: Investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción.

c) Sección Tercera: Proyectos de construcción de bajo costo.

d) Sección Cuarta: Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

e) Sección Quinta: Programas de atención por contingencias y siniestros.

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

a) En la Sección Primera:

1) Los diferentes programas y planes del Instituto para la promoción de vivienda.

2) Información sobre la cadena productiva de vivienda;

3) Información sobre insumos, reventa y aspectos asociados a la calidad de vivienda;

4) Indicadores de vivienda.

5) Módulo geográfico donde se visualice la información en el contexto cartográfico del Estado y el País.

b) En la Sección Segunda: Las investigaciones e indicadores en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que se ejecuten en el Instituto, referente a estudios y proyectos en materia de vivienda.

c) En la Sección Tercera: Los proyectos de construcción de bajo costo a favor de la comunidad.

d) En la Sección Cuarta: Las acciones de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda, relativas a lotes con servicios, financiamiento de vivienda usada y financiamiento de vivienda nueva.

e) En la Sección Quinta: Los programas de vivienda enfocados a atender las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales; acciones referentes a mejoramiento de vivienda, vivienda básica y vivienda terminada en dichos casos.

CAPÍTULO II

SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN PRIMERA

DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 95. Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para los trabajadores, deberán observar los lineamientos establecidos en la normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura.

Artículo 96. El Ejecutivo del Estado fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, así como con los principios de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 97. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;

II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y

III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

Artículo 98. El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un

ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 99. Las normas para la construcción de vivienda que deberán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y/o acciones de los municipios, se consideraran las siguientes:

I. La utilización de eco técnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización;

II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;

III. La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda, en términos de calidad, precio y cantidad;

IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

V. La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y

VI. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

Artículo 100. Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán garantía en cualquiera de sus modalidades ante el Instituto, dependencia o entidad y deberán responder por los vicios ocultos, respecto a las obras de edificación.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 101. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 102. El Instituto promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

I. Los Institutos o Centro de Asistencia;

II. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;

III. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,

IV. Dependencias y entidades del sector público, (sic)

Artículo 103. Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, el Instituto celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

Artículo 104. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

I. Autoproductores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y

II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada

Artículo 105. Las políticas y programas dirigidos al incentivo y apoyo de la producción social de vivienda para comunidades rurales e indígenas deberán:

I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;

II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;

III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;

IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento

territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda; (sic)

Artículo 106. El Ejecutivo a través del Instituto fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Artículo 107. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo a través del Instituto fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 108. Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

Artículo 109. El Instituto podrá acreditar a Instituciones o Centros de Asistencia Técnica no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines preponderantes de lucro, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda; debiendo acreditar que cuentan con las siguientes áreas y servicios:

I. Administrativo y contable;

II. Técnico-constructivo;

III. Social y jurídico, y

IV. Las demás áreas y servicios que el Instituto considere pertinentes.

SECCIÓN TERCERA

DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 110. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 111. La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante el cual deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

Artículo 112. El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico en lo relativo a la construcción y/o mejoramiento de la vivienda.

Artículo 113. El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 114. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al Sistema de Información;

VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda, y

Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

SECCIÓN CUARTA

DE LA VIVIENDA RURAL

Artículo 115. El Gobierno del Estado en coordinación con los municipios deberán establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

Artículo 116. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

CAPÍTULO III

DEL FINANCIAMIENTO Y ESTIMULO A LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 117. La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto promover la producción de vivienda social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 118. El Gobierno del Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población vulnerable, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de los distintos sectores de la población.

Artículo 119. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;

III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;

IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;

V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector; y (sic)

Artículo 120. El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;

II. Inversión directa del Gobierno Estatal, cuya aplicación se hará a través del Instituto;

III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;

IV. Inversión Mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;

V. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las suposiciones legales.

Artículo 121. Los organismos públicos, deberán llevar a cabo acciones, que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

Artículo 122. Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán preferentemente para realizar las siguientes acciones:

I. Promoción de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño y construcción de infraestructura y equipamiento para la vivienda;

II. Adquisición y reciclamiento para vivienda;

III. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;

IV. Programas de mejoramiento de vivienda;

V. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:

a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;

b) La producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y

c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;

VI. Programas de crédito para:

a) Adquisición de vivienda; y

b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;

VII. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

a) Cartera hipotecaria de vivienda; y

b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;

VIII. Apoyos para la bursatilización de:

a) Cartera hipotecaria de vivienda; y

b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;

IX. Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda;

X. Fomentar actividades de investigación científicas y/o técnicas para su aplicación a la vivienda;

XI. Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y

XII. Las demás acciones que las Leyes y Reglamentos señalen para el caso.

Artículo 123. El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;

II. El que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos; y

III. Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

Artículo 124. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Para tales efectos, el Ejecutivo del Estado a través del Instituto concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades e incentivos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

Artículo 125. Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 126. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y

necesidades de vivienda sean accesible (sic) a toda la población, de conformidad con las previsiones de Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 127. Los créditos de vivienda suponen la recuperación de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 128. El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 129. Los beneficiarios de crédito para la adquisición de lote o vivienda, deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Ser habitante del Estado;

II. No ser propietario de otro bien inmueble en el Estado;

III. Los propietarios de lote o vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y mejoramiento;

IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;

V. Ingreso individual o familiar mensual de hasta cinco veces el salarios mínimos vigente en la zona "A". En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte del Instituto, la verificación de la información que proporcione; y

VI. En el caso de la población no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

Artículo 130. Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 131. El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de

Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

SECCIÓN TERCERA

DE LOS INCENTIVOS A LA VIVIENDA

Artículo 132. El Gobierno del Estado concederá a través de sus dependencias y organismos, los beneficios, incentivos y facilidades que se consignan en este Reglamento, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. El Ejecutivo Estatal a través del Instituto, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y fiscales para la promoción de vivienda.

Artículo 133. Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo Estatal, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el Instituto y se incluyan en el contexto de los programas de vivienda.

Artículo 134. El Gobierno del Estado y los municipios, en su ámbito de competencia, podrán dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;
- III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental; y
- IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por el Instituto.

TÍTULO CUARTO

DEL CONTROL URBANO

CAPÍTULO I

DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Artículo 135. Los cambios de uso de suelo podrán ser modificados con forme (sic) al procedimiento establecido para la elaboración, publicación e inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano. No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centros de población o los programas parciales que deriven de ellos la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de la edificación prevista siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana.

La autorización correspondiente será expedida mediante acuerdo motivado y fundado por el Municipio respectivo para su aprobación por mayoría mediante Sesión de Cabildo del respectivo Municipio.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE CAMBIOS DE USO DE SUELO

Artículo 136. El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la dependencia encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso.
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate.
- IV. Anteproyecto arquitectónico.
- V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Artículo 137. Para la obtención de la autorización del cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observara lo siguiente:

I. El interesado presentara su solicitud al respectivo Municipio acompañada de los documentos previstos en el artículo anterior.

II. El Municipio emitirá su respuesta a la brevedad posible y de ser esta favorable la dependencia encargada expedirá mediante acuerdo fundado y motivado la autorización correspondiente.

III. La dependencia Municipal encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, al expedir la aprobación, considerara la compatibilidad de los usos y aprovechamiento de suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable, drenaje sanitario y la estructura vial existentes.

SECCIÓN TERCERA

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Artículo 138. La aprobación a través del Cabildo deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación.

II. La identificación del predio o inmueble.

III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación.

IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.

V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, numero de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso.

VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.

VII. Lugar y fecha de expedición.

La aprobación que autoriza el cambio de uso de suelo de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, se deberá incluir en la emisión de la constancia de zonificación que expide la autoridad Municipal y/o Estatal según sea el caso, y esta tendrá vigencia e (sic) tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que la sustenten.

CAPÍTULO II

DE LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACIÓN Y LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO

Artículo 139. La Constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS, misma que será emitida por la autoridad municipal competente.

En caso de no existir algún Programa de los antes mencionados, tendrá que acudir a la Secretaría a través de la Dirección para la obtención de la Constancia de zonificación en materia de Uso de Suelo.

Artículo 140. Las autoridades competentes para la expedición de la Constancia de zonificación a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos señalados por la Ley y el presente Reglamento; dicha Constancia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado.

Artículo 141. Los interesados en obtener constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

I. Copia del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento);

II. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.

III. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.

IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 142. La licencia de uso de suelo es un acto de autoridad que se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad. Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al caso y a lo que señale el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable.

La autoridad competente podrá, en su caso, emitir licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 143. Las autoridades competentes para la expedición de la licencia de uso de suelo a que se refiere el artículo anterior, serán los municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del inciso d) de la fracción I del artículo 5 de la Ley; dicha licencia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, siempre y cuando se encuentre debidamente integrada. Tendrá vigencia de un año cuando máximo, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido.

Artículo 144. Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

II. Resolutivo en materia de impacto ambiental emitido por la autoridad competente, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Estatal de Protección Ambiental.

III. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.

IV. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable y/o Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, debidamente signado por Perito en Desarrollo

Urbano certificado por la Secretaría a través de la Dirección, según el caso que lo requiera.

V. La documentación a la que refieren los artículos 152 y 156 del presente Reglamento, se considera imprescindible para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable, según sea el caso, consistente en:

a) Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).

b) Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.

c) Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.

d) Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.

e) Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.

f) Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.

g) Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH,

h) Este inciso para el caso del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, de acuerdo con el artículo 156 del presente Reglamento inciso I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto, y

i) Las que resulten procedentes tomando en consideración el uso de suelo solicitado.

Artículo 145. Los giros comerciales correspondientes a estaciones de servicio en general, de gasolina o carburación, así como plantas de almacenamiento de gas, cuyas distancias con respecto a otros usos están reguladas por normas de orden

federal, deberán de resolver el radio señalado por las mismas al interior del predio que se ostente en propiedad.

Artículo 146. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. La renovación y/o actualización de la licencia no requerirá nuevo dictamen pericial.

En caso de actualización al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en él que se modifique el uso de suelo otorgado, deberá requerir del dictamen pericial.

CAPÍTULO III

DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE Y DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE

Artículo 147. En cumplimiento a lo previsto por el artículo 69 de la Ley, toda persona física o moral que pretenda ejecutar una acción de desarrollo urbano requerirá, previo a la emisión de la Licencia de uso de suelo, de la elaboración de un dictamen, que podrá ser de carácter urbano o regional y cuya elaboración podrá recaer en la Secretaría a través de la Dirección, cuando se refiera a la hipótesis contenida en el artículo 142 de este Reglamento, o, en general, en la figura del perito al que refiere el artículo 2 en la fracción XXI de la Ley.

Artículo 148. Procede la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable en los siguientes casos:

I. En todos los desarrollos habitacionales, a los que hace referencia la ley y los previstos en la ley de condominio. Serán exceptuados únicamente aquellos que:

a) Contengan uso habitacional unifamiliar a hasta 120 viviendas.

b) Contenga uso habitacional multifamiliar a hasta 20 lotes y 120 viviendas.

c) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida hasta 120 viviendas, independientemente del número de lotes.

II. Para dar inicio al trámite para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, el solicitante tendrá 10 días naturales a partir de la fecha de entrega de la cotización y/o presupuesto para ingresar a la Dirección la documentación correspondiente incluyendo copia del contrato establecido entre el solicitante y el Perito.

III. En casos de proyectos que contengan uso habitacional unifamiliar menor a 120 viviendas, la Dirección determinará si procede la realización del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o en su caso una opinión técnica.

IV. En todas las solicitudes para uso y aprovechamiento de suelo no contenidas en las hipótesis previstas en el artículo 148 del presente Reglamento, relacionadas con impactos urbanos de carácter regional.

Artículo 149. En los casos a los que refiere la fracción I del artículo anterior, la autoridad competente disculpará al solicitante de la presentación del dictamen correspondiente para la emisión de la licencia de uso de suelo, únicamente cuando se trate de un desarrollo cuyo número final de lotes y viviendas no exceda la cantidad reglamentada.

La subdivisión reiterada de un mismo predio para generar desarrollos habitacionales cuyo número de lotes y viviendas actualicen las hipótesis de no necesitar del dictamen, se considerara una simulación, y la autoridad competente obligará al responsable a la presentación del dictamen al que hace referencia la Ley.

También se eximirá del referido dictamen preferentemente a solicitudes de licencias de uso de suelo realizadas ante las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal por parte de organizaciones públicas y sociales debidamente constituidas, para ocupar predios en cualquier lugar del Estado, o cuando se quiera conocer la vocación de un predio ubicado fuera del área de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor.

Artículo 150. Procede la elaboración del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable en los siguientes casos:

(F. DE E., P.O. 17 DE JULIO DE 2013)

I. En desarrollos comerciales, portuarios, turísticos, recreativos, deportivos e industriales, y en general, cualquier otro que contenga uso distinto al habitacional, siempre que la superficie del predio sea mayor de 2,000 metros cuadrados. En superficies menores, aunque el uso persista, la licencia de uso de suelo se podrá emitir por la autoridad competente sin necesidad de contar con el dictamen correspondiente.

II. Todas las instalaciones que por su naturaleza representen riesgo a la población, ya sea por el almacenamiento, transferencia, expendio o destrucción de sustancias peligrosas, en forma independiente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.

III. Todos los establecimientos relacionados con el almacenaje y expendio de hidrocarburos y combustibles; estaciones de servicios y/o carburación, así como aquéllos en los que se almacene y expendan gas, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.

IV. Todos (sic) las actividades cuyo uso de suelo involucre el territorio de dos o más municipios, tales como caminos y vías en cualquier categoría, tendido de ductos, líneas de transmisión de energía o en general cualquier tipo de infraestructura que utilice suelo propio o con derecho generado, y que impacte de manera regional. Para efectos de este reglamento se entiende como impacto regional a las modificaciones del medio físico natural o social del área de regulación urbana determinada por algún programa vigente de desarrollo urbano de zona conurbada o área metropolitana; de dos o más municipios cuando se carezca de programa de desarrollo urbano vigente, o cuando se afecten de manera directa los derechos urbanos fundamentales a los que refiere el artículo 8 de la Ley.

V. Todas las actividades que incluyan funciones sustantivas relacionadas con la seguridad pública o los servicios urbanos, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad. Se incluyen en estas actividades, en materia de seguridad pública y gobernación, a todas las variantes de centros de readaptación social y estancias migratorias. En materia de servicios urbanos, se incluyen los sitios para disposición final de residuos sólidos y en general, los predios que se dispongan para la construcción de infraestructura regional.

Artículo 151. Quedan exceptuados de obtener, previo a la emisión de la licencia de uso de suelo, cualquier dictamen, los siguientes casos:

I. La solicitud de actualización o modificación de licencia de uso de suelo para cuya expedición de licencia original, el solicitante presentó el dictamen correspondiente, siempre y cuando el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se encuentre vigente.

II. La solicitud de licencia de uso de suelo para predios menores de 1,000 metros cuadrados a los que se refiere la fracción I del artículo 150 del presente Reglamento.

III. La solicitud de licencia de uso de suelo para desarrollos habitacionales que:

a) Se pretendan realizar en predios menores a 10,000 metros cuadrados.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

b) Contengan uso habitacional unifamiliar menos 120 viviendas;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

c) Contenga uso habitacional multifamiliar menos de 20 lotes y 120 viviendas;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

d) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida a menos 120 viviendas independientemente del número de lotes.

Artículo 152. Para solicitar un Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisitos imprescindibles, la siguiente documentación:

I. Escrito en el que manifieste el tipo de uso y/o parcelamiento de suelo solicitado;

II. Anteproyecto de acción urbanística solicitada, acompañada de una memoria descriptiva.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

III. Copia del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento).

IV. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, nivel de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.

V. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.

VI. Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad competente.

VII. Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.

VIII. Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

IX. Resolutivo en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Estatal de Protección Ambiental.

X. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.

XI. Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.

XII. Las demás que resulten necesarias tomando en consideración las características del predio objeto de la solicitud.

Asimismo para el caso señalado en el artículo 149 párrafo tercero del presente Reglamento, las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal, así como organismos públicos y sociales que requieren de una licencia de uso de suelo, deberán presentar:

I. Solicitud de la parte interesada.

II. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).

III. Croquis de localización y plano del predio, que incluya superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.

IV. En el caso de existir asentamientos humanos, copia del plano de lotificación y fotografías del predio.

V. Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.

VI. Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.

VII. Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.

VIII. Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.

IX. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil; y

X. Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.

Artículo 153. El Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable contendrá lo siguiente:

- I. Datos de identificación del Perito que emite el Dictamen.
- II. Datos de identificación del propietario o derechoso del predio. En su caso, datos del gestor o mandatario.
- III. Referencia de los documentos legales mediante los cuales se acredita la propiedad del predio a desarrollar.
- IV. Referencia a los permisos y licencias que hayan sido emitidos por las autoridades competentes para acreditar la factibilidad del desarrollo del que se trate.
- V. Referencia al Dictamen técnico de riesgo y vulnerabilidad en materia de suelo emitido por la autoridad de Protección Civil Estatal.
- VI. Referencia al manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- VII. Referencia al Programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigentes aplicables al predio a dictaminar. En caso de no disponerse de programa vigente hacer la evaluación respectiva.
- VIII. El análisis pericial que fundamente la respectiva resolución, considerando al menos:
 - a) Medidas de seguridad consideradas en el Dictamen de riesgo.
 - b) Medidas de mitigación consideradas en el manifiesto de impacto ambiental.
 - c) Condiciones y restricciones orográficas para el acceso, integración vial y uso adecuado del predio;
 - d) Viabilidad de uso del predio para la actividad que origina el peritaje, así como análisis de compatibilidad del uso solicitado con los circundantes, actuales o ya autorizados.
 - e) Señalamiento de las modalidades de uso y ocupación del suelo determinado por el programa de desarrollo urbano vigente aplicable al predio -densidad, COS y CUS-. En caso de no existir programa, proposición de modalidades de ocupación tomando como base las existentes en el entorno en que se ubique el predio, previo acuerdo de Cabildo Municipal.
 - f) Revisión de factibilidad para la introducción de los servicios de infraestructura básica, ya sea por prestación directa o vía concesión.

g) Indica las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso las (sic) que afecten la ocupación del predio.

h) Indica los impactos urbanos negativos generados por la posible realización del proyecto.

i) Indica las medidas de mitigación que procedan para combatir los impactos negativos detectados, y

j) Las demás consideraciones que a juicio del Perito motiven su Dictamen.

IX. Determinación de que el uso de suelo solicitado no afecta a los usos existentes y previstos en la zona.

X. Indicación expresa de las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso afecten la ocupación del predio.

XI. Señalamiento y restricciones de áreas de conservación ambiental y/o arqueológica, sitios típicos o de belleza natural, o en su caso de riesgo y vulnerabilidad que se ubiquen en el predio.

XII. El resolutivo del Dictamen pericial, el cual sólo podrá ser positivo o negativo;

XIII. La Dirección determinará si es necesario la realización de un estudio de incorporación vial; y

XIV. Cuatro ejemplares que contengan la documentación recibida por el solicitante más el Dictamen que corresponda. Serán entregados al solicitante previo pago de los servicios contratados.

Artículo 154. Este Dictamen será aprobado o rechazado por la Secretaría a través de la Dirección, cuando no cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento y el Perito deberá complementarlo a entera satisfacción de la Autoridad competente.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

Artículo 155. El Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable será emitido en todos los casos por un Perito de Desarrollo Urbano autorizado y certificado por la Secretaría a través de la Dirección, establece el uso y aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos

previstos para una región o centro de población, con la finalidad de prevenir y mitigar los efectos negativos que pudiera ocasionar.

Artículo 156. Para solicitar un Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisito imprescindible, la correspondiente al Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a la que hace referencia el artículo 152 del presente Reglamento. Además deberá entregar:

I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto.

Artículo 157. El Dictamen Factibilidad Regional Sustentable contendrá, las partes que integran a uno similar de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, además de lo siguiente:

I. Las medidas de mitigación propuestas por el Perito para aminorar los impactos negativos que a nivel regional o urbano la instalación del proyecto pudiera ocasionar.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 158. Para los efectos de la celebración del convenio urbanístico al que refiere la Ley, a celebrarse entre la Secretaría a través de la Dirección, el o los municipios respectivos, los propietarios de predios y/o los desarrolladores inmobiliarios y/o las organizaciones sociales, sus términos se deberán referir a lo señalado en los artículos 2 fracción VI, artículo 44, párrafo tercero y 45 de la Ley y los artículos que indica el presente reglamento sección primera artículos 43 fracción V, VI, VII; artículo 189 fracciones IV, V, VI y VII y 190 fracciones IV, V, VI y VII.

En dicho instrumento jurídico, las partes habrán de convenir:

a) La ubicación y superficie de predios para equipamiento e infraestructura;

b) Los usos de suelo permisibles, así como sus modalidades. En el caso de que resultaran distintos a los contenidos en el Programa vigente, deberán seguirse las formalidades que corresponden para la elaboración de un Programa parcial de desarrollo urbano, mismo que será aprobado ante el H. Cabildo, debidamente publicado e inscrito en la Zona Registral correspondiente, previo a la obtención de la licencia de uso de suelo; y

c) El señalamiento de obligaciones, derechos y corresponsabilidad entre las partes para alcanzar los fines objeto del convenio.

Artículo 159. Con base en lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley, los dictámenes periciales serán elaborados, por regla general, por Peritos certificados y autorizados por la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión que para el efecto se integre.

La solicitud de los dictámenes al Perito, será responsabilidad de los propietarios o derechosos de los predios objeto de alguna acción urbanística, o en forma general de quien gestione una licencia de uso de suelo. Será obligación del solicitante entregar a la autoridad competente el peritaje realizado, para que ella lo considere al momento de emitir la licencia de uso de suelo correspondiente.

La elaboración del peritaje es obligación del Perito contratado por el solicitante, para cuya realización deberá involucrar el conocimiento resultado de su experiencia y capacitación continua, misma que fundamentará la autorización de su desempeño por parte de la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión respectiva. A la prestación de servicios periciales corresponde el cobro de un honorario, cuyo monto habrá de pactarse, en forma directa entre el solicitante y el perito, tomando como base el arancel correspondiente.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)
CAPÍTULO IV

PERITOS EN DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DEL PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA CALIDAD DE PERITO EN DESARROLLO URBANO

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 160. Para fungir como perito se requiere estar certificado y autorizado por la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del artículo 159 de este reglamento y además haber cumplido con el procedimiento siguiente:

I. Presentar solicitud por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, demostrando que cuenta con la formación profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o carreras compatibles con el área de desarrollo urbano además de contar con estudios a nivel especialidad y/o maestría en Desarrollo Urbano. Para tal efecto deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Título Profesional expedido por Institución de Enseñanza Superior, reconocida por la SEP.
- b) Cédula Profesional que acredite al solicitante estar facultado para ejercer la profesión.
- c) Curriculum Vitae, actualizado.
- d) Dos fotografías tamaño infantil a color.
- e) Constancia del domicilio profesional del aspirante.

II. Si el solicitante a Perito demuestra su conocimiento y experiencia para ser certificado como tal, la Secretaría a través de la Dirección, de manera oportuna autorizará y ordenará la inscripción en el Padrón de Peritos y del Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, y se expedirá una credencial con vigencia anual y acreditación del mismo.

III. Contar con la acreditación de cursos o estudios especializados en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuyo contenido y periodicidad serán avalados por la Secretaría a través de la Dirección.

IV. La vigencia del carácter de Perito en Desarrollo Urbano será de un año, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la inscripción en el registro en el que refiere la fracción II de este artículo, y será renovable en el caso de cumplir con los cursos de acreditación a los que refiere la fracción III de este artículo y haber entregado en forma oportuna y correcta los dictámenes que le hubieren sido encomendados.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PADRÓN DE PERITOS

Artículo 161. La Comisión Dictaminadora a la que refiere la fracción III del artículo 2 de la Ley estará integrada por los titulares de:

I. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, quien fungirá como el Presidente. Suplente, el titular de la Subdirección de Control Urbano, con coadyuvancia de la Dirección Jurídica de la Secretaría.

II. La Dirección General de Control de Contaminación y Evaluación Ambiental, de la SEDEMA quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.

III. La Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.

IV. Un vocal designado de entre los representantes de Universidades, Centros de enseñanza o Investigación, públicos y/o privados, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.

V. Un vocal designado de entre los representantes de colegios de profesionales, organismos empresariales o ciudadanos, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.

Los vocales a los que refieren las fracciones IV y V durarán en su encargo un año, prorrogable hasta por un año más. La convocatoria para renovar las vocalías de la Comisión correrá a cargo de la Presidencia.

Artículo 162. Son funciones de la Comisión dictaminadora:

I. Emitir opinión respecto de casos excepcionales que presenten a su consideración los peritos en desarrollo urbano, en estricto apego a la Ley.

II. Certificar los conocimientos técnicos - jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, certificados por universidades y colegios inherentes al ramo y experiencia necesaria para adquirir el carácter de Perito en desarrollo urbano.

III. Autorizar el desempeño de la práctica pericial en desarrollo urbano, por profesionales debidamente certificados para ello.

IV. Promover la capacitación técnica y jurídica en materia urbana permanente, a los aspirantes a Peritos y Peritos autorizados, coadyuvantes de la Dirección.

V. Verificar la permanente capacitación y el correcto desempeño de la labor de los Peritos en desarrollo urbano, cuando la Dirección así lo solicite.

VI. Cancelar el carácter de Perito en desarrollo urbano cuando éste:

a) Incumpla con la capacitación permanente solicitada por la Ley; o (sic)

b) Proporcionen información falsa o notoriamente incorrecta para su inscripción en el Registro.

c) Incluyan información falsa o incorrecta referente a los estudios o manifestaciones de impacto ambiental emitidos por la autoridad competente.

d) Induzcan a la autoridad competente a error o a incorrecta apreciación en la evaluación correspondiente.

e) Pierdan la capacidad técnica que dio origen a su inscripción.

Artículo 163. La Secretaría a través de la Dirección se reserva la facultad de aceptar o no el resultado del Dictamen pericial, el cual, necesariamente deberá ser positivo o negativo respecto del uso solicitado. Las condicionantes al uso solicitado, en su caso, serán determinadas por la Dirección y no por el Perito. El Perito tendrá la responsabilidad técnica y jurídica del resultado del dictamen y de los hechos que de la aplicación de este se deriven.

Artículo 164. La Secretaría a través de la Dirección tendrá un padrón de Peritos en Desarrollo Urbano. Los solicitantes de las licencias que requieren para su expedición de un peritaje previo, podrán seleccionar de manera libre, de entre los Peritos inscritos en el padrón, el que a su interés convenga, restringiéndose la labor de la Dirección en avalar que su registro se encuentra vigente.

Las relaciones jurídicas que se establezcan entre el solicitante y el Perito en materia de plazo de realización del peritaje, pago de honorarios, responsabilidades y derechos entre las partes se regirán con base en el derecho civil y eximen de cualquier responsabilidad a la Dirección.

El mecanismo a seguir para la relación de Perito-Solicitante se considerará:

I. Para iniciar el solicitante deberá entregar a esta Dirección su documentación anexando copia del contrato de servicios profesionales del Perito seleccionado así como la documentación que acredite el pago del anticipo.

II. Todo el procedimiento administrativo que se deriva del contrato se realizará de manera directa entre el solicitante y el Perito quedando la Dirección al margen de los acuerdos que se establezcan en el contrato.

III. El Perito hará entrega del peritaje terminado a esta Dirección.

IV. El Perito debe entregar a la Dirección la documentación que avale el pago del finiquito.

Artículo 165. Los Peritos adquieren el carácter de coadyuvantes del solicitante ante las Autoridades Federales, Estatales y Municipales que intervengan en el caso y son responsables de la correcta aplicación de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

SECCIÓN TERCERA

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PERITOS

Artículo 166. En lo que refiere al peritaje de las acciones urbanas para las cuales el Perito haya otorgado su respectivo Dictamen, tendrá responsabilidad civil y administrativa

El peritaje se considerara incompleto o incorrecto cuando:

I. La Dirección determine que no cumple con los alcances previstos por este reglamento;

II. Contradiga lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente;

III. Omita considerar lo dispuesto por los resolutivos ambientales y/o los dictámenes de riesgo;

IV. Omita establecer las medidas de mitigación al impacto urbano o regional, cuando resulte procedente, o

V. A juicio de la Dirección o por queja del solicitante o de alguna otra instancia publica involucrada en el proceso de obtención de licencias, la labor del Perito entorpezca la obtención del trámite debido a:

a) Tiempo excesivo de realización;

b) Omisión en la consideración de licencias o permisos Federales o Municipales necesarios para la integración del expediente; y

c) Falta de aplicación para solventar las observaciones que se desprendan de la revisión del peritaje por parte de la Dirección. En esta última hipótesis deberá tratarse de una conducta reiterada con apercibimiento de la Dirección hasta por tres ocasiones.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

CAPÍTULO V

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES

Artículo 167. La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio Estatal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en la Ley, el presente Reglamento y demás

disposiciones legales aplicables, así como con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 168. En materia de uso y disposición de suelo se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;

II. Subdivisiones, en los siguientes casos:

a. Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.

b. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho

c. Cuando se genere servidumbre de paso;

d. Cuando se trate de actos de fusión- subdivisión o subdivisión- fusión.

e. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

III. Lotificaciones y Relotificaciones; y

IV. Fraccionamientos.

Artículo 169. Los Notarios Públicos, para intervenir en los actos de traslado de dominio de predios resultantes de subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones o fraccionamientos, deberán contar en cada caso con la licencia correspondiente, salvo las excepciones que prevé el presente Reglamento.

Los Jueces, al emitir las resoluciones que originen la partición de suelo urbano, habrán de considerar lo establecido en la Ley respecto al dimensionamiento de las fracciones resultantes.

Artículo 170. Las autorizaciones de fusión, subdivisión, Lotificación, Relotificación o fraccionamiento de terrenos, podrá otorgarlas el Municipio correspondiente cuando exista un Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor que fundamente su otorgamiento o su negativa; o bien, la Secretaría, cuando

el lugar donde se ubique el predio sea una zona conurbada, no exista un Programa en los términos señalados anteriormente o cuando haya convenido el ejercicio de dicha facultad con el Municipio respectivo. Los casos no comprendidos en el presente Artículo se entenderán reservados a la Autoridad Estatal.

Artículo 171. La autoridad correspondiente deberá dar respuesta a toda solicitud de otorgamiento de licencia en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de la misma, cuando esta estuviere debidamente requisitada.

Artículo 172. No se requiere licencia para:

I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.

II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

Artículo 173. La superficie mínima de las fracciones o lotes resultantes de cualquier acción urbana que implique partición del suelo estará a lo dispuesto con el artículo 82 de la Ley.

Artículo 174. Se entenderá por Subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 175. Se entenderá por Fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en el caso de no contar con dicho Programa se tomara en cuenta la que se determina en la zona circundante.

Artículo 176. Para solicitar la autorización de Subdivisión, Subdivisión - fusión o Fusión - subdivisión, se deberá presentar una solicitud a la autoridad competente, anexando la siguiente documentación:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

II. Copia certificada del Título de propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con una antigüedad no mayor a treinta días naturales;

III. Certificado de anotaciones marginales en caso de haberse efectuado ventas previas o donaciones, acreditando la superficie remanente;

IV. Anuencia de subdivisión, emitida por la autoridad competente, cuando resulte procedente.

V. Constancia de factibilidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y energía eléctrica, expedidas por las dependencias competentes, o en su caso, constancia de concesión para la prestación de alguno de estos servicios públicos por parte de un particular y expedido por la autoridad competente.

VI. Croquis del o los predios a escala con medidas y colindancias, de acuerdo a la escritura respectiva, indicando en su caso, las ventas previas y su correspondiente inscripción. A solicitud de la autoridad, podrá requerirse presentar cuadro de construcción topográfica del perímetro del predio y nivelación del mismo.

VII. Proyecto de subdivisión a escala de partición del o los predios con medidas y colindancias, cuadro de construcción, indicando las fracciones en que se subdividirá, acompañado de la localización geográfica y orientación.

VIII. Comprobante de pago de derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 177. En caso de que la solicitud no esté debidamente requisitada, o se omitan algunos de los requisitos señalados en el artículo anterior, la autoridad comunicará al solicitante las observaciones realizadas y le señalará un plazo máximo de 15 días naturales para que cumpla con los mismos. Vencido ese plazo sin respuesta por parte del solicitante se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 178. Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del 30% de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura -agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación entre otros-, no se especificara la longitud de la misma y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

Artículo 179. Las subdivisiones con frentes menores de siete metros lineales y superficie menor a ciento cinco metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado.

Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;

II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley de 1979, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra.

La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.

III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.

IV. En los demás casos de conformidad con el Artículo 82 de la Ley.

Artículo 180. En los casos de autorización de subdivisiones corresponderá a la autoridad que las expide, observar lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y/o el

Programa de desarrollo urbano vigente, sujetándose a la densidad y tamaño del lote permisible en la zona en que se ubique el predio objeto de solicitud.

Artículo 181. La solicitud de Lotificación de predios menores de 10 mil metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparan a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos. En todos los casos se entregarán al Municipio las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad y del Comercio y/o Zona Registral correspondiente.

Artículo 182. La solicitud de autorización de Lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano;

II. Copia certificada del título de propiedad inscrito por el Registro Público de la Propiedad,

III. Croquis de la localización geográfica del predio, mismo que deberá ser coincidente con el que se acredite la propiedad, en el que especifiquen la superficie, niveles, medidas y colindancias, así como los accesos con que se cuente;

IV. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas del inmueble;

V. Licencia de uso de suelo expedida por la Dirección General;

VI. Factibilidad de integración vial y ubicación de áreas de donación expedido en oficio y plano por el Municipio correspondiente;

VII. Resolutivo en Materia de Impacto ambiental emitido por la autoridad competente;

VIII. Dictamen de Riesgo y vulnerabilidad expedido por la Secretaria de protección Civil del Gobierno del Estado;

IX. Proyecto de lotificación del predio con coincidencia de superficie escriturada, debidamente firmado por perito acreditado con cédula profesional;

X. Responsiva técnica del proyecto avalada por el perito responsable del proyecto con cédula profesional; y

XI. Comprobante del pago de derechos correspondientes.

Las lotificaciones no requerirán autorización de publicación, ni garantía para la ejecución de obras de urbanización e infraestructura.

Artículo 183. El propietario o su representante legal, podrán solicitar ante la autoridad competente la Autorización de traslado de dominio de lotes. La autoridad, con base en el avance de la obra de urbanización, podrá autorizar la individualización de lotes por parcialidades, para lo cual el solicitante deberá presentar:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

II. Proyecto de lotificación debidamente autorizado, emitido por la Dirección General;

III. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por el Municipio; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por el organismo operador que resulte competente; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y

IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.

La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al 25% de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el 90% de los lotes, se condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

Artículo 184. Concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, se llevará a cabo:

a) La entrega-recepción de las mismas a las entidades encargadas de su operación;

b) La donación de las áreas referidas en la Ley y el Reglamento; quedaran escrituradas e inscritas a favor del Ayuntamiento considerando los gastos generados por dicho trámite por cuenta del fraccionador y/o desarrollador;

Entregados los servicios por el desarrollador, se entenderá cumplida su responsabilidad y la operación y mantenimiento de ellos corresponderá a cada uno de los organismos receptores.

c) Se autorizara el traslado de dominio final del restante 10% de los lotes.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)
CAPÍTULO VI

FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

Artículo 185. Para efectos de este Reglamento, los Fraccionamientos se clasifican en:

I. Habitacional

a) Interés Social

b) Popular

c) Medio;

d) Residencial;

e) Campestre urbano

II. Campestre Agropecuario;

III. Industrial

IV. Especial (cementeros)

Y se integran por las siguientes modalidades, de acuerdo al tipo de lote según su agrupación:

V. Lote unifamiliar: Es la construcción de una vivienda en un lote.

VI. Lote plurifamiliar o multifamiliar: Es aquella que forma parte de un conjunto de viviendas en un lote, sujeta a régimen en condominio, o en su caso a régimen de copropiedad, según las variantes siguientes:

a) Lote multifamiliar horizontal, la construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, triplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño

del lote inhiba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135 metros cuadrados con frente de 9 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, con base en la Ley aplicable en la materia y opcionalmente a régimen de copropiedad, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y en todos los casos de acuerdo a la densidad que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

b) Vivienda multifamiliar vertical, la construcción de dos o más viviendas en dos o más niveles en un lote que compartan la estructura del inmueble, sujetándose a régimen de propiedad en condominio, con base en la Ley aplicable en la materia. El número de viviendas y el tamaño del lote se sujetarán a la densidad y coeficientes de ocupación y utilización del suelo que señale el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 186. Atendiendo a la concentración de viviendas por lote y con base a lo establecido en el artículo 82 de la Ley relativo a la superficie de los lotes, los fraccionamientos habitacionales podrán ser:

I. Unifamiliares;

II. Multifamiliares;

a) Modulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas;

b) Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.

Artículo 187. Atendiendo a sus etapas de urbanización los fraccionamientos podrán ser:

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

I. De urbanización continua. Todos los habitacionales enunciados en el artículo 185 con excepción del inciso b) Popular; y el industrial;

II. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular. Para la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva, el solicitante deberá presentar ante la autoridad competente los proyectos de las diferentes etapas de ejecución y sus probables plazos de realización.

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA FRACCIONAMIENTOS

Artículo 188. Para su creación, cada tipo de Fraccionamiento atenderá las normas para el control de densidad, obras de urbanización y demás especificaciones que se establecen en el presente Capítulo, las cuales regularán los siguientes aspectos:

- I. La densidad máxima;
- II. El frente y la superficie mínimos del lote.
- III. Restricción de construcción al frente de lote, en su caso;
- IV. La modalidad de ocupación del lote habitacional multifamiliar;
- V. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Las áreas de donación equivalente a área de equipamiento urbano y área verde;
- VII. Los tipos de vialidad; y
- VIII. Las condiciones mínimas de infraestructura y urbanización.

Artículo 189. Los Fraccionamientos de Interés Social, cumplirán con las siguientes normas:

- I. Densidad. La densidad máxima total será de:
 - a) 60 viviendas por hectárea, en los de tipo unifamiliar sin la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador;
 - b) Hasta 120 viviendas por hectárea en los que se permita la mezcla habitacional unifamiliar y multifamiliar, estipulándose la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador.
 - c) Hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar debiéndose respetar hasta 5 niveles de construcción por edificio; en el caso de que el programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigente permita mayor número de niveles se podrá considerar; observando lo estipulado por el reglamento de construcción vigente
- II. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:
 - a) La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

b) En los casos en que se estipule la obligatoriedad de construcción de vivienda estructuralmente independiente por parte del desarrollador, la superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales, misma que podrá ser resuelta en 2 niveles incluyendo planta baja.

En los casos de Lotes tipo Dúplex que compartan muros medianeros la superficie mínima del lote será de 135 metros cuadrados y frente de 9.00 metros lineales.

c) La superficie de lotes multifamiliares con aprovechamiento distinto al mencionado en la fracción b) será determinado por el desarrollador en la superficie y configuración que se ajuste al proyecto propuesto, siempre que no se rebase la agrupación máxima de viviendas señalada por la densidad permisible para el fraccionamiento y se cumplan con las normas de edificación establecidas en el reglamento de construcciones respectivo.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

a) Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.1, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

b) Para lotes unifamiliares a los que refiere el inciso b) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.4, equivalente a una altura máxima de dos niveles.

c) Para lotes multifamiliares a los que refiere el inciso c) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre si la mitad de la altura total de edificio como mínimo.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales podrán resolverse al interior del lote o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 150.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular (sic) los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.

Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 13.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 9.00 metros;

c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 11.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 1.50 metros y arroyos de 8.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;

d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 200 metros.

e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

d) Red de energía eléctrica;

e) Red de alumbrado público;

f) Guarniciones y banquetas;

g) Calles pavimentadas;

h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y

i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento

Artículo 190. El fraccionamiento habitacional popular tendrá por objeto permitir a las familias con menores ingresos el acceso al suelo urbanizable.

Asimismo ejecutarán las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso la infraestructura primaria de manera gradual y cumplirán con las siguientes características:

I. Densidad. La densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea en uso habitacional unifamiliar.

II. Lotificación. La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

Cada lote deberá contar con un cajón de estacionamiento, los cuales podrán resolverse al interior del mismo o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 50.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 1.50 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica en un término no mayor a 5 años:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

d) Red de energía eléctrica;

e) Red de alumbrado público;

f) Guarniciones y banquetas;

g) Calles pavimentadas;

h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y

i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 191. Los Fraccionamientos Populares solo serán realizables a través de alguna organización ciudadana. Hará las veces de desarrollador por lo que refiere a la introducción de los servicios, previa cooperación de los beneficiarios de los lotes para el pago de los servicios públicos. Los particulares no podrán realizar fraccionamientos populares ni utilizar la tipología del lote popular para sus desarrollos.

Artículo 192. Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio cumplirán las siguientes características:

I. Densidad. Será de entre 30 y 50 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Se admiten lotes de 120 a 200 metros cuadrados de superficie con frente mínimo de 8.00 metros.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

a) Para lotes de 120 a 150 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

b) Para lotes de 151 a 200 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al 55% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

c) Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al 65% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 14.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;

d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

d) Red de energía eléctrica;

e) Red de alumbrado público;

f) Guarniciones y banquetas;

g) Calles pavimentadas;

h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y

i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 193. Los Fraccionamientos Habitacionales Residenciales cumplirán las siguientes características:

I. Densidad. Será de entre 20 y 30 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Se admiten lotes mayores a 200 metros cuadrados de superficie frente mínima de 10.00 m.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.5, equivalente al 50% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.5, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 23 % de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 8% del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 14.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

d) Red de energía eléctrica;

e) Red de alumbrado público;

f) Guarniciones y banquetas;

g) Calles pavimentadas;

h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y

i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 194. Los Fraccionamientos Campestres Urbano Habitacional, cumplirán las siguientes normas:

I. Densidad. La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 600 metros cuadrados, con frentes no menores a 20.00 metros lineales;

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.4 equivalente a 40% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 0.8 equivalente a una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos.

a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 15% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

b) Las vialidades secundarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 14.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

d) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias.

b) Red de energía eléctrica.

c) Red de alumbrado público.

d) Guarniciones.

e) Tratamiento en terracerías con material permeable.

f) Señalamiento y nomenclatura.

g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 195. Los Fraccionamientos Campestres Agropecuarios se podrán ubicar en zonas de reserva ecológica productiva, cumpliendo con las siguientes características:

I. Densidad. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 2,500 metros cuadrados, recomendándose frentes de 50.00 metros lineales;

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.5 equivalente a 50% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.0 lo que equivale una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos y destinos.

a) Se prohíbe cualquier uso distinto al habitacional, y

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes.

V. Cesiones.

Se deberá ceder a favor del Municipio correspondiente:

a) El 8% de la superficie vendible para equipamiento urbano.

Los terrenos que se destinen para equipamiento urbano no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 14.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Agua resuelta a través de pozo domestico en cada lote, a cargo del propietario del lote;

b) Red de energía eléctrica;

- c) Red de alumbrado público;
- d) Guarniciones;
- e) Calles con tratamiento en terracería con material permeable;
- f) Señalamiento y nomenclatura;
- g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 196. Los fraccionamientos Industriales estarán diseñados para alojar instalaciones de industria ligera, mediana y/o pesada y cumplirán las siguientes características:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;
- b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500 y 10,000 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;
- c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.
- d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través Dirección (sic) General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

II. Usos y destinos.

Hasta el 3% de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.8.

III. Cesiones. No se requerirán áreas de donación a favor del Municipio.

IV. Vialidades.

- a) Las vialidades primarias medirán 30.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas y camellón de 3.00 metros. Los arroyos serán de 10.50 metros, cada uno con tres carriles de circulación.

b) Las vialidades secundarias medirán 20.00 metros de sección de paramento a paramento con banquetas de 3.00 metros las cuales usaran el 50% de áreas jardinadas y arroyos de 14.00 metros;

V. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas por lote;
- b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra;
- c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua;
- d) Sistema de alcantarillado pluvial;
- e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente;
- f) Red de energía eléctrica;
- g) Red de alumbrado público;
- h) Guarniciones y banquetas;
- i) Pavimentación de calles;
- j) Jardinería y arborización;
- k) Espuela de ferrocarril en su caso;
- l) Señalamiento y nomenclatura; y
- m) Casetas de vigilancia.

Artículo 197. Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.5 por 2.5 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.

b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.5 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.

c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros.

II. Usos y destinos.

a) Se permitirá el 5% de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio.

b) Se permitirá el 10% del área vendible para la creación de nichos y/o osarios para urnas.

III. Cesiones.

a) El 15 % del área vendible será donada al Municipio, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al 15%.

IV. Vialidades.

a) Las vialidades vehiculares interiores medirán 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 4.00 metros. Las banquetas contendrán el 30% de su área jardinada.

b) Se ubicarán áreas de estacionamiento a razón de un cajón por cada 15 fosas y/o 50.0 metros cuadrados de superficie vendible.

c) Los andadores medirán 4.00 m. de sección de paramento a paramento, los cuales contendrán el 25% de área jardinada.

V. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;

b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;

c) Red de alcantarillado pluvial;

d) Red de energía eléctrica;

- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Ajardinamiento en vialidades vehiculares, andadores y banquetas;
- i) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros; y
- j) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 198. El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar a la autoridad competente, la "Orden de publicación" con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derechoso pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Licencia de uso de suelo vigente, expedida por la autoridad competente;
 - II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de:
 - a) croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida.
- En caso de que el título de propiedad no consigne colindancia con vía pública existiendo ésta, el Municipio expedirá previamente la constancia respectiva.
- III. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas;
 - IV. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito con cédula profesional.

V. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 199. De ser aprobada la solicitud, la autoridad competente elaborará la "Publicación" que deberá ser transcrito en los medios de difusión que a continuación se enuncian y que deberá contener: datos del propietario; datos del gestor, en su caso; datos del predio; uso del suelo solicitado; uso del suelo permitido por el programa de desarrollo urbano vigente; modalidades de ocupación del suelo, densidad, compatibilidad, COS y CUS-, así como cualquier otro dato de identificación que resulte relevante a juicio de la autoridad competente.

Dicha "Publicación" deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la Gaceta Oficial del Estado;
- II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de la región;
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del Municipio correspondiente; y
- IV. Adicionalmente, el interesado tendrá la obligación de colocar hasta la terminación de la obra un anuncio que señale el uso de suelo autorizado y las modalidades de ocupación permisibles así como el número de la orden de publicación y la fecha en que fue emitida.

Artículo 200. En caso de que la solicitud sea rechazada, la autoridad competente comunicará al solicitante por escrito los motivos de su determinación, y le señalará un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que fue realizada la notificación, para que la modifique o complemente de acuerdo a lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

Vencido el plazo sin respuesta por parte del solicitante, se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 201. En caso de existir inconformidad por terceros, harán saber su oposición por escrito ante la autoridad competente, en un plazo no mayor a 15 días naturales seguidos a la "Publicación", exhibiendo la documentación que sustente su inconformidad.

La autoridad competente resolverá lo conducente en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la presentación de la inconformidad.

Para determinar la procedencia o improcedencia de la inconformidad sea (sic) necesario solicitar información a una autoridad distinta en materia jurídica de la que otorgue la autorización, el plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por 30 días hábiles más.

Artículo 202. Concluido el plazo a que hace referencia el artículo anterior, y sin que medie objeción por persona interesada, se procederá a la continuación del proceso para la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial.

Artículo 203. Para emitir la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, la autoridad competente considerará que:

I. Las áreas previstas de equipamiento urbano sean aptas para la edificación y dispongan de un acceso adecuado a las necesidades de la población recurrente, siendo atribución del Municipio determinar su ubicación;

II. No se considerarán áreas de donación para equipamiento, las zonas jardinadas de las vialidades; aquellas en las que se ubiquen planta de tratamiento, pozos de agua, tanque de almacenamiento, áreas de jurisdicción federal y/o cualquier otra afectación al predio objeto de desarrollo.

III. No será sustituible la proporción de áreas de donación requeridas por demasía en superficie vial; y

IV. Las áreas verdes serán inalienables e inconstruibles y por ningún motivo podrá variarse su uso.

Artículo 204. La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

I. El parcelamiento propuesto por el solicitante, previa verificación de que el mismo cumple con la densidad, tamaño de lotes y demás especificaciones señaladas por tipo de fraccionamiento, y

II. El inicio de obra de urbanización consistente en: Limpieza del terreno, trazo y nivelación de vialidades y conformación de plataformas.

Artículo 205. Para obtener la autorización del proyecto de Lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)

I. Ejemplar original de la "Publicación" en los medios señalado en el artículo 199 de este Reglamento.

II. Factibilidad de integración vial y ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación -equipamiento urbano y áreas verdes-, en oficio y plano, expedida por autoridad municipal competente;

III. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales,

corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;

IV. Anteproyecto de Lotificación con responsiva técnica de perito acreditado con cédula profesional, conteniendo cuando menos;

a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;

b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;

c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal y Municipal.

d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;

e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;

f) Secciones viales tipo en planta y corte;

g) Tipología de lotes;

h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;

i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y

j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS84 -INEGI-; así como 4 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito con cedula profesional.

V. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes; y

VI. En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia

ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, este deberá ser autorizado por el organismo operador.

Artículo 206. Habiendo cumplido el trámite al que se refiere el artículo 204 del presente Reglamento, el solicitante podrá obtener de la autoridad competente el Dictamen técnico legal que fundamente el monto de una garantía. El Dictamen técnico-legal consiste en la recopilación en un solo documento que elabora la autoridad competente del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo. Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera- emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el perito responsable de obra; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de la misma.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente;

II. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por Perito, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;

III. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas- e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes; y (sic)

IV. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y

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

Artículo 207. Obtenido el Dictamen técnico-legal, el desarrollador y la autoridad competente que otorgue la autorización a la que refiere el artículo 204 del presente Reglamento firmarán un Convenio que será protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el Dictamen técnico legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma del mismo, el calendario de obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 208. Cuando el fraccionador y/o desarrollador, por así convenir a su interés, pretenda modificar la Lotificación, previamente autorizada procederá a solicitar Autorización de Relotificación. Para ello deberá presentar a la autoridad competente lo siguiente:

I. La autorización del proyecto de lotificación;

II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad del o los inmuebles materia de la relotificación, en caso de que se hubiere expedido con anterioridad el traslado de dominio de los mismos. En esta última hipótesis, deberá incluir las anotaciones marginales a la escritura en la que se señalen las operaciones traslativas de dominio que a la fecha de solicitar la relotificación, se hubieran efectuado;

III. Factibilidad a cargo del Municipio acerca de la integración vial y la ubicación de áreas de donación, en caso de modificación a estas últimas o de trazo de vialidades;

IV. Plano del proyecto de relotificación firmado por Perito con cedula profesional;

V. Cuando se trate de modificación al proyecto de lotificación autorizado que implique la relotificación de hasta el 30% de la superficie vendible original siempre y cuando no incremente la densidad, COS, CUS, ni modifique el diseño de ubicación de áreas de donación, no será necesario renovar:

a) Dictamen de desarrollo urbano integral sustentable;

b) Resolutivo en materia de impacto ambiental, y

c) Dictamen de riesgo por uso de suelo, emitido por la Secretaria de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Cuando dicho porcentaje sea mayor, será obligatoria la renovación de los dictámenes anteriores; y

VI. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 209. Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, la autoridad competente deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al 5% del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

Artículo 210. Cuando el fraccionador y/o desarrollador no pueda llevar a cabo el proyecto de Lotificación o Relotificación por motivos justificados y no exista afectación alguna a terceros, la autoridad competente podrá cancelar, a petición del mismo, las autorizaciones señaladas en la Ley y el presente Reglamento.

Si llegare a trasladar el dominio parcial o total del predio, estará obligado a declarar en la operación correspondiente que existen autorizaciones afectas al mismo, transmitiendo por tanto las obligaciones generadas al o los adquirentes.

En el caso de estos últimos, podrán solicitar la cancelación referida en tanto no produzca afectación a terceros.

La autoridad vigilará la subrogación de derechos sobre uso, ocupación y parcelamiento de terrenos, a efecto de no lesionar intereses de terceros.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS GARANTÍAS

Artículo 211. Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la autoridad competente, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere este Reglamento en el artículo 207. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

a) Fianza;

b) Hipoteca; y/o

c) Retención de hasta el 30% del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

Artículo 212. La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el 100% del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor de la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

Artículo 213. En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, esta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aún cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Secretaría a través de la Dirección seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización. Esta forma de garantía sólo procederá cuando a juicio de la Dirección el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado. Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

Artículo 214. Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitivo por parte de la autoridad competente para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de

24 meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

Artículo 215. En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la autoridad competente, con treinta días de anticipación al vencimiento del mismo, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente. Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por Perito, así como el calendario de obra respectivo.

De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

Artículo 216. El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el 25% de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario. Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar.

II. Listado de los lotes para traslado.

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

Artículo 217. Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en los mismos.

Artículo 218. Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas.

El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de

la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega Recepción Final.

El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el H. Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

Artículo 219. En los casos en los que los proyectos de fraccionamiento que rebasen el proyecto de 500 viviendas se considerará un Convenio de Plan Maestro, el cual se realizará con el Municipio, Organismos Operadores, Estado y Fraccionador y/o Desarrollador; con el objeto de realizar una planeación coordinada del desarrollo del fraccionamiento, así como las etapas de entrega de las obras validadas por las autoridades competentes.

SECCIÓN CUARTA

DE LA ENAJENACIÓN DE LOS LOTES

Artículo 220. El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido allí el 25% inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el 10% restante.

Artículo 221. Para obtener el traslado de dominio parcial y/o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior, los siguientes documentos:

I. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;

II. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio; y

III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

SECCIÓN QUINTA

DE LAS DONACIONES

Artículo 222. El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno señaladas en el apartado Destinos, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación no requerirá de la aprobación ante el H. Cabildo.

Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, a juicio de la Secretaría a través de la Dirección, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno correspondan a lo señalado por este Reglamento, previo avalúo comercial emitido por un perito evaluador debidamente certificado, asimismo en caso de pretender cubrir al Municipio correspondiente lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Veracruz. No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas. Lo anterior deberá ser validado y aprobado en su caso por el H. Cabildo.

Si por alguna circunstancia el fraccionador y/o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Municipio respectivo, independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 223. Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas éstas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Secretaría a través de la Dirección, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador.

Artículo 224. La Secretaría a través de la Dirección convocará, en un lapso no mayor a 30 días naturales, al fraccionador y/o desarrollador y al Municipio que corresponda al lugar donde se ubica el fraccionamiento para la formalización de su recepción final.

Artículo 225. Contando con el Acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Secretaría a través de la Dirección la Autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

Artículo 226. Los Notarios Públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

Artículo 227. Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de Lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el Dictamen técnico legal referido en este Reglamento.

Artículo 228. Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

(F. DE E., G.O. 5 DE OCTUBRE DE 2012)
CAPÍTULO VII

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 229. La Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y los Municipios participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, y que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley de Protección Civil, ambas aplicables para la esfera local.

Artículo 230. La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano de la entidad, siempre y cuando no sean invasiones a predios de propiedad pública (sic), social o privada y en los siguientes casos:

I. El área a regularizar se encuentra contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso.

II. El área a regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, vigentes.

En su caso cuenten con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas.

III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, la Secretaría a través de la Dirección dictaminará su factibilidad.

IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

Artículo 231. La Secretaría a través de la Dirección en coordinación con la Federación y los Municipios establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación.

II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de

su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos.

III. Elaborar acciones técnicas y legales a través de convenios urbanísticos en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o posesionarios de los predios ocupados y que serán necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios urbanísticos garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso. En los casos de actores urbanos reincidentes, la Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y/o los Municipios, según sea el caso, denunciará la creación de asentamientos humanos irregulares y promoverá la imposición de las sanciones correspondientes;

IV. Prohibir la ocupación de zonas de riesgo a través de la denuncia de la creación de asentamientos humanos irregulares, y

V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Artículo 232. En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo a lo siguiente:

I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al 50% de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con Dictamen Técnico de uso de suelo favorable, emitido por la autoridad competente y en los términos del presente Reglamento;

III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los avecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean propiedad de algún otro predio en el mismo sitio;

IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar la superficie mínima reglamentaria; y

V. La Dirección promoverá que en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

Artículo 233. En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales y/o federales y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, la Secretaría a través de la Dirección analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la Federación y los Municipios, la solicitud de

expropiación o aportación de dicho predio para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las Leyes y autoridades competentes en materia Agraria.

Artículo 234. La regularización de un asentamiento humano no será procedente en los términos que señala el artículo 34 de la Ley.

TÍTULO CUARTO (SIC)

DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 235. El particular podrá interponer, cuando convenga a sus intereses, los medios de impugnación a que refiere el artículo 107 de la Ley, mismos que están previstos en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado.

Artículo 236. A la falta de observancia de lo preceptuado por este Reglamento corresponden las sanciones y medidas de seguridad previstas en el Capítulo VIII de la Ley.

Artículo 237. La Secretaría sancionará a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial a los infractores de las disposiciones de los artículos 140, 142, 148, 150 y 170 y demás acciones que contravengan a esté Reglamento, en términos de lo que estipula el artículo 96 de la Ley.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y será de observancia obligatoria para todos los actores urbanos, así como para las dependencias y entidades del Gobierno Estatal y Municipal.

Artículo Segundo. Se abroga el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz, de fecha dos de mayo de dos mil siete, así como todas aquellas disposiciones que contravengan al presente Reglamento.

Artículo Tercero. Se dispone la creación del Registro Estatal de Información Regional y Urbana dentro de un plazo máximo de 90 días posteriores a la entrada en vigor de este Reglamento.

Artículo Cuarto. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de formulación, actualización o modificación en la fecha de publicación de este Reglamento, se apegarán a las disposiciones que

para el efecto establezca la Secretaría; mientras que para su aprobación se deberán ajustar al procedimiento aquí señalado.

Artículo Quinto. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de aprobación en la fecha de publicación de este Reglamento, se ajustarán a lo aquí dispuesto a partir del inicio de operaciones del Registro Estatal de Información Regional y Urbana.

Artículo Sexto. Todos los trámites o acciones relacionados con autorizaciones de fusiones, subdivisiones, Lotificaciones, Relotificaciones y fraccionamiento de terrenos, así como las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo que se encuentren en proceso de autorización en la fecha de publicación de este ordenamiento, se resolverán conforme al mismo en todo aquello que beneficie a los solicitantes.

Artículo Séptimo. Las acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Reglamento, se determinarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Dado en el Palacio de Gobierno de la Ciudad de Xalapa de Enríquez, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el día 12 de abril de 2012.

Sufragio efectivo. No reelección

Dr. Javier Duarte de Ochoa
Gobernador del Estado
Rúbrica