

**PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
P R E S E N T E.**

El que suscribe **REGIDOR JUAN PAULO ACERO DOMÍNGUEZ**, Presidente de la Comisión Edilicia de Obras Pública de este H. Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 fracciones I y II, 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 10, 37 fracción II, 40 fracción II, 41 fracción II, 42 y 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 3, 9, 21, 22, 35 fracción II y 36 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus reformas; así como los numerales 103, 105 fracción II, 106, 107 fracción I, inciso b), 110 y 111 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus reformas; me permito someter a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la presente:

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno a las Comisiones Edilicias competentes, del proyecto de *decreto por el que se reforma el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*, con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, como todos los municipios libres en México, a través de su máximo órgano de gobierno – el Ayuntamiento – tiene facultad para aprobar los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracción II, 40 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 9, 10, fracción X y 34 fracción II del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y el artículos 6 fracción I, 104 y 142 bis 2 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II.- Uno de los ordenamientos municipales que por disposición expresa de ley, deben emitir todos los ayuntamientos es aquel que regule las construcciones, como se ordena en el artículo 282 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

III.- Con la entrada en vigor de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del Año 2015, presentada al Congreso del Estado se plantean modificaciones para eficientar el trámite de expendio de licencias y permisos de construcción, además de beneficios fiscales para las personas físicas que realicen la construcción o remodelación de su casa habitación.

Iniciativa de Ordenamiento Municipal que propone el turno a las Comisiones Edilicias competentes, del proyecto de decreto por el que se reforma el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

IV.- Sin embargo, es necesario modificar algunas disposiciones del *Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*, para hacer verdaderamente una medida que favorezca a las personas físicas donde se den facilidades para obtener las licencias de construcción.

V.- Por todo lo anterior, se propone a este H. Cuerpo Edilicio el turno a las Comisiones Edilicias de Reglamentos, de Puntos Constitucionales, Redacción y Estilo, así como de Obras Públicas el siguiente proyecto de decreto:

“Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”

PRIMERO.- Se reforman diversas disposiciones del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 3.- Para efectos del presente Reglamento se entiende por:

...
XIII.- CERTIFICADO DE NÚMERO OFICIAL: documento Expedido por La Dirección, en el que se asigna el número oficial que le corresponde, relacionado a la nomenclatura municipal.

...
XXXII.- LICENCIA: Acto de carácter definitivo, mediante el cual se autoriza la ejecución de obra de movimientos de tierra, demolición o construcción, según corresponda;

...
LVI.- VIALIDAD: espacio que sirve para dar acceso, ventilación, iluminación y asoleamiento de los predios que la limiten, una vialidad puede ser pública o privada;

LVII.- VIVIENDA: construcción de uso habitacional que cuente al menos con una recámara con área de guardaropa, sala, comedor, cocina, patio de servicio y baño completo (regadera, sanitario y lavamanos); y

LVIII.- PERMISO: El acto que carece de derechos permanentes, emitido en ausencia de un documento que acredite la propiedad, mediante el cual se autoriza la ejecución de obra de movimientos de tierra, demolición o construcción, según corresponda.

Artículo 16.- La vigencia del registro de un director responsable, de cualquier especialidad, deberá actualizarse una vez al año, en cualquier día hábil.

Artículo 21.- Un director responsable en proyecto podrá actuar también como director responsable en obra, siempre y cuando acredite la especialidad en ambas.

Artículo 33.- Para obtener una licencia o un permiso, el solicitante deberá realizar el pago de derechos, conforme a la Ley de Ingresos. Cuando el solicitante no efectúe el pago en un término de veinte días hábiles posteriores a la fecha de emisión de la orden de pago, se cancelará la solicitud de licencia de construcción y La Dirección hará la devolución del expediente al interesado.

Artículo 34.- Cuando La Dirección reciba un expediente de licencia o permiso, lo revisará y resolverá su autorización, en un plazo máximo de diez días hábiles. En caso que se autorice el proyecto de edificación, se expedirá la licencia o permiso, previo pago de derechos que señale la Ley de Ingresos; cuando no sea autorizado el proyecto de edificación, los documentos del expediente correspondiente, serán devueltos al interesado.

Artículo 52.- Toda modificación a un proyecto autorizado, no deberá efectuarse en tanto no se tramite el cambio de proyecto y el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 55.- Para tramitar y obtener la licencia para movimientos de tierra, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de licencia de movimiento de tierras, firmada por el propietario y por el director responsable en obra de edificación;
- b) Original y copia de identificación oficial vigente del propietario con nombre y firma;
- c) Registro vigente del director responsable en obra, con nombre y firma;
- d) Copia del documento que acredita la propiedad del predio, además de presentar la original para cotejo, siendo alguno de los siguientes:
 - 1) Escritura pública con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad.
 - 2) Constancia de escritura pública en trámite, emitida por Notario Público, describiendo medidas y linderos del predio correspondiente.
 - 3) Contrato de compra-venta ratificado ante notario.
- e) Todo predio en que se solicite licencia para movimiento de tierras, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos; y
- f) 2 juegos de planos topográficos del conjunto señalando perfiles, rasantes actuales y propuestas, además de las áreas a modificar y su volumetría.

Artículo 56.- Para tramitar y obtener el dictamen de alineamiento, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de Alineamiento firmada por el propietario;
- b) Original y copia de identificación oficial vigente del propietario con nombre y firma;
- c) Original y copia de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:
 - 1) Escritura pública con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad.
 - 2) Constancia de escritura pública en trámite, emitida por Notario Público, conteniendo medidas y linderos del predio correspondiente.
 - 3) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente.
- d) Todo predio en que se solicite dictamen de alineamiento, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos; y
- e) Croquis de ubicación indicando la distancia en metros desde el predio hacia la esquina más cercana.

Artículo 57.- Para tramitar y obtener el permiso de construcción, deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de un predio que no cuente con escritura y cuenta catastral individual;
- b) Solicitud del permiso firmada por el poseionario a título de dueño;
- c) Original y Copia de identificación oficial vigente con nombre y firma, del poseionario a título de dueño;
- d) Original y Copia de Certificado parcelario o de Cesión de Derechos bajo el régimen ejidal, firmada y sellada por el Comisariado Ejidal.
- e) 3 juegos de planos arquitectónicos a escala y con croquis de ubicación, conteniendo el estado actual y el estado propuesto, firmados por el propietario y por el director responsable de obra, este último en caso de requerirse;
- f) Carta responsiva firmada por el propietario o propietarios, por los posibles daños provocados por la calidad de los materiales y procedimiento constructivo empleado, y
- g) Para uso distinto al habitacional, anexar dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, cumpliendo además con lo indicado en este último.

Artículo 58.- Para tramitar y obtener la licencia de construcción menor, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de licencia de construcción firmada por el propietario;
- b) Original y copia de identificación oficial vigente del propietario con nombre y firma;
- c) Original y copia de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:
 - 1) Escritura pública con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad.
 - 2) Constancia de escritura pública en trámite, emitida por Notario Público, conteniendo medidas y linderos del predio correspondiente.
 - 3) Contrato de compra-venta ratificado por notario público.
- d) Todo predio en que se solicite licencia de construcción menor, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos;
- e) 3 croquis del estado actual y el estado propuesto, con medidas exactas, incluyendo ubicación del predio, firmados por el propietario, autorizados en su caso, por el consejo de administración del condominio correspondiente;
- f) Carta responsiva firmada por el propietario o propietarios, por afectaciones o daños ocasionados hacia el propio predio o predios vecinos y por la calidad de los materiales y procedimiento constructivo empleado;
- i) Planos autorizados, con firma y sello del consejo de administración del condominio correspondiente, cuando esté legalmente conformado, de lo contrario se omitirá este inciso; y

g) En uso de suelo distinto al habitacional, se deberá anexar dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, cumpliendo además con lo indicado en este último.

Artículo 59.- Para tramitar y obtener la licencia de construcción mayor, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de licencia de construcción firmada por el propietario y por el director responsable;
- b) Original y copia de identificación oficial vigente del propietario con nombre y firma;
- c) Registro vigente del director responsable en obra, con nombre y firma;
- d) Original y copia de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:
 - 1) Escritura pública con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad.
 - 2) Constancia de escritura pública en trámite, emitida por Notario Público, conteniendo medidas y linderos del predio correspondiente.
 - 3) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente.
- e) Todo predio en que se solicite licencia de construcción mayor, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos;
- f) Copia del dictamen de alineamiento, excepto aquellos predios que cuenten con un Alineamiento general del Desarrollo o del Régimen de Condominio;
- g) 5 juegos de copias de planos arquitectónicos a escala y con croquis de ubicación, firmados en original por el propietario y por el director responsable en proyecto de edificación (anexar planos de estado actual de la finca si se trata de una ampliación o remodelación), además de entregar archivos digitales de los planos;
- h) Bitácora oficial de obra firmada por el director responsable de obra;
- i) Planos autorizados, con firma y sello del consejo de administración del condominio correspondiente, cuando esté legalmente conformado, de lo contrario se omitirá este inciso; y
- j) En uso de suelo distinto al habitacional, se deberá anexar dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, cumpliendo además con lo indicado en este último.

Artículo 60.- Para tramitar y obtener el cambio de proyecto, el interesado deberá realizar el pago de los derechos correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) 1 juego de planos del proyecto autorizado por La Dirección, en original;
- b) 3 juegos de planos arquitectónicos a escala y con croquis de ubicación del nuevo proyecto, firmados en original por el propietario y por el director responsable correspondiente;

c) Todo predio en que se solicite cambio de proyecto, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos; y

d) En caso de propiedades en régimen de condominio, el interesado deberá presentar planos autorizados, con firma y sello del consejo de administración del condominio correspondiente, cuando esté legalmente conformado, de lo contrario se omitirá este inciso.

Artículo 61.- Para tramitar y obtener la suspensión de obra, el interesado deberá realizar el pago de los derechos correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

a) Escrito dirigido a La Dirección, avisando de la suspensión de la obra, firmada por el propietario de la misma o su representante legal, mencionando el avance de obra y la responsiva de seguridad en la obra durante el tiempo en que permanezca suspendida; y

b) Presentar la licencia de construcción original, para registrar la suspensión de obra.

Artículo 62.- Para tramitar y obtener el reinicio de obra, el interesado deberá realizar el pago de los derechos correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

a) Escrito dirigido a Dirección General de Obras Publicas, dando aviso de reinicio de obra, firmado por el propietario de la misma o su representante legal;

b) Presentar la licencia de construcción original, para registrar el reinicio de obra;

c) Documento que acredite que la obra se encuentra suspendida, en caso de existir varias suspensiones y reinicios de obra, deberá acreditar la última suspensión de obra; y

d) Todo predio en que se solicite reinicio de obra, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos.

Artículo 63.- Para tramitar y obtener el cambio de director responsable, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Escrito dirigido a La Dirección, avisando el cambio de director responsable correspondiente, citando nombre, profesión y número de registro de quien causará baja y del nuevo director responsable, firmado por este último y por el propietario del predio; y

b) Copia simple de la licencia de construcción, además de presentar original para su cotejo.

Artículo 64.- Para tramitar y obtener la licencia para regularización de construcción, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y con los siguientes requisitos:

a) Solicitud de licencia para regularización de construcción firmada por el propietario.

b) Original y copia de identificación oficial vigente del propietario con nombre y firma;

c) Original y copia de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:

Iniciativa de Ordenamiento Municipal que propone el turo a las Comisiones Edilicias competentes, del proyecto de decreto por el que se reforma el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de

Zúñiga, Jalisco.

- 1) Escritura pública con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad.
- 2) Constancia de escritura pública en trámite, emitida por Notario Público, conteniendo medidas y linderos del predio correspondiente.
- d) Todo predio en que se solicite licencia para regularización de obra, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos e impuestos.;
- e) Tres copias de planos arquitectónicos a escala y con croquis de ubicación, firmados en original por el propietario (anexar planos de estado actual de la finca si se trata de una ampliación o remodelación);
- f) Carta responsiva firmada por el propietario, respecto a la seguridad estructural de la edificación; y
- g) En uso de suelo distinto al habitacional, se deberá anexar dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, cumpliendo además con lo indicado en este último.

Artículo 77.- Para obtener el certificado de habitabilidad, se deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el propietario del predio y/o por el director responsable en obra;
- b) Copia de identificación vigente del solicitante, con nombre y firma;
- c) Registro vigente del director responsable en obra, con nombre y firma;
- d) Bitácora(s) oficial(es) utilizada(s) en la obra, firmada(s) por el director responsable en obra;
- e) Copia simple de licencia de construcción;
- f) Todo predio en que se solicite el certificado de habitabilidad, no deberá tener adeudo alguno con el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, respecto a pago de derechos, impuestos y multas;
- g) Un juego de planos originales autorizados por La Dirección;
- h) Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, para uso distinto al habitacional; y
- i) Cuando sea el caso, escritura con inscripción en el registro público de la propiedad, relativa a las áreas de cesión para destinos, otorgadas en favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Artículo 86.- Cuando se encuentren diferencias respecto al proyecto autorizado y/o la licencia de construcción correspondiente, como resultado de la visita de inspección para el otorgamiento del certificado de habitabilidad, se sancionará al propietario del predio, según la infracción correspondiente y además, no se emitirá el certificado de habitabilidad, sino hasta que se realice el pago de los derechos correspondientes y se tramite y obtenga el cambio de proyecto en los casos en que las modificaciones no superen el cinco por ciento respecto a la superficie de construcción autorizada por La Dirección.

Artículo 90.- No se expedirá certificado de habitabilidad a obras de edificación que pertenezcan a acciones urbanísticas en que las obras de urbanización no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento, sin embargo, La Dirección podrá emitir constancia de habitabilidad, cuando el interesado lo solicite expresamente por escrito, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 95.- Toda edificación cubierta tendrá una altura interior libre mínima de 2.40 metros y no tendrá muros compartidos entre 2 predios distintos o unidades privativas distintas, con excepción de esto último, en uso de suelo habitacional plurifamiliar vertical.

Artículo 140.- En toda edificación, para que los diferentes espacios sean funcionales, se deberá cumplir con las dimensiones y superficies siguientes:

...

½ Baño (sanitario y lavamanos)	1.60 m ²	0.90	2.40
--------------------------------	---------------------	------	------

Artículo 216.- Toda obra de construcción y/o relativa, contará con servicios sanitarios para quienes laboren en la misma, además de los dispositivos de seguridad necesarios para garantizar la integridad física de personas y bienes, La Dirección podrá determinar las características que deberán tener tales dispositivos, además de los casos en que será obligatoria la colocación de los mismos en predios que lo requieran, por sus características o por su ubicación en zonas de tránsito peatonal.

Artículo 228.- Todo predio y/o edificación, deberá contar con los elementos que impidan el acceso a vehículos y/o personas ajenas al predio, tales elementos podrán ser cercas o muros, los predios edificados deberán contar con bardas perimetrales propias, para evitar humedad, daños o molestias a predios colindantes o vecinos.

Artículo 249.- En caso de que no se haya concluido el retiro de los obstáculos y/o las reparaciones correspondientes, vencido el plazo fijado por La Dirección, se turnará el asunto a la dependencia de espacios públicos, para que esta última realice los trabajos, con cargo al infractor.

Artículo 268.- Toda obra no autorizada será sujeta a un procedimiento de demolición, mediante dictamen técnico emitido por La Dirección, desahogo legal de la Dirección Jurídica y con resolutive firmado por el Síndico; para lo cual se notificará al propietario o su representante legal, para que la realice por su cuenta, dentro del plazo señalado en el acuerdo de demolición; en caso de incumplimiento, la Dirección Jurídica dará aviso a La Dirección, para que esta última, sea quien realice la demolición y el costo de tales trabajos se constituirá en crédito fiscal para ser requerido y cobrado por la Tesorería Municipal, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el infractor.

Artículo 270.- En el procedimiento de demolición, se respetarán las garantías de audiencia de los interesados, siguiendo un procedimiento sumario en el que se desahoguen las pruebas ofrecidas en descargo por el presunto infractor, salvo que se trate de una demolición decretada como medida de seguridad para garantizar la seguridad e integridad física de personas o bienes.

Artículo 275.- Si derivado de algún procedimiento de inspección y/o verificación, La Dirección, toma conocimiento de actos que puedan integrar delitos, informará por escrito al Síndico, para que este último en su calidad de representante legal del Ayuntamiento, realice el procedimiento jurídico correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

IX.- Por los fundamentos y motivos anteriormente expuestos, someto a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la aprobación y autorización de los **resolutivos** a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el turno a las Comisiones Edilicias de Reglamentos, como convocante, a la de Puntos Constitucionales, Redacción y Estilo, así como a la de Obras Públicas como coadyuvantes, del proyecto de decreto por el que se reforma el Reglamento *de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*

SEGUNDO.- Notifíquese mediante oficio y regístrese en el libro de actas de sesiones del Ayuntamiento.

ATENTAMENTE.

“2014, Año del Bicentenario de la Promulgación de la Constitución de Apatzingán y año de Octavio Paz.”

REGIDOR JUAN PAULO ACERO DOMÍNGUEZ

Presidente de la Comisión Edilicia de Obras Públicas del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

*AUC/jpp