

Dependencia:

Número:

Asunto:

**Acuerdo de Promulgación y Publicación  
de Ordenamiento Municipal.**

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco al día 30 treinta del mes de mayo del año 2012 dos mil doce.

Visto lo resuelto por el punto de acuerdo número 112/2012 tomado en la sesión ordinaria del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 30 treinta de mayo del año 2012, dentro del punto 5.1 del orden del día, en cumplimiento al mismo se dicta el presente acuerdo, y:

**R E S U L T A N D O**

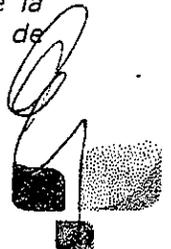
**I.-** En sesión ordinaria del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 30 treinta de mayo del año 2012, dentro del punto 5.1 del orden del día, se aprobó como punto de acuerdo 112/2012 el siguiente:

**"PUNTO DE ACUERDO 112/2012**

**PRIMERO.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco aprueba y autoriza el Presente Dictamen.

**SEGUNDO.-** En consecuencia al punto de acuerdo anterior, el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, APRUEBA EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.

**TERCERO.-** En consecuencia, publíquese en la Gaceta Municipal para efectos de su vigencia, así mismo, dese a conocer en los estrados de la Presidencia Municipal el presente acuerdo, y publíquese en la página de



*internet del Ayuntamiento, tanto el presente punto de acuerdo como el contenido del Reglamento aprobado.*

**CUARTO.-** *Regístrese en el Libro de Actas correspondiente."*

## **C O N S I D E R A N D O**

**I.-** El suscrito Licenciado **ALBERTO URIBE CAMACHO**, en mi carácter de Presidente Municipal Interino del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en compañía del Licenciado **ERIK DANIEL TAPIA IBARRA**, Secretario General del Ayuntamiento, me encuentro facultado para promulgar y ordenar que se publiquen los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general dentro de la jurisdicción municipal, cumplirlos y hacerlos cumplir, según lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73, fracción II y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 42, fracciones IV y V, 47, fracciones I y V, y 69, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 3, 36, fracciones IV, V y VII, y 114 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del 2010; 13, fracción XVII, 14, fracción XVI y 149, fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 3, 6, fracción I, 9 y 10 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**II.-** Que el punto de acuerdo 112/2012 del Pleno del Ayuntamiento contiene una resolución que crea un ordenamiento municipal que organiza la administración pública municipal, regula las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de competencia municipal, por el que se

Dependencia:

Número:

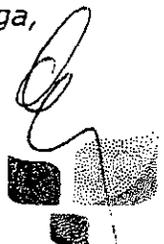
Asunto:

expide el *Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*; ordenamiento municipal que debe ser promulgado por el suscrito y publicado en el órgano de difusión del Ayuntamiento, en los estrados de la presidencia municipal, en las delegaciones y agencias municipales.

**III.-** Que el acuerdo de creación del ordenamiento municipal que expide el *Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*, junto con su dictamen, además de ser publicados en la Gaceta Municipal, se consideran como información fundamental que también debe de ser publicada en la página de Internet del Gobierno Municipal, con base en los artículos 3.2, fracción I, 5, 23.1, fracción VII, 24.1, fracción VI, 32.1, fracción II, inciso d), 39.1, fracción III de la Ley de Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios que entró en vigor el día 01 de abril del año 2012, los artículos 5, 6, 9, 10, 13, fracciones I, XI y XXVIII y demás aplicables del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 03 de Noviembre del año 2010 y los artículos 14 y 15 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; razón por la cual se dicta el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Con sustento en los fundamentos y motivos expresados en el cuerpo del presente acuerdo, se promulga, se ordena imprimir, publicar, circular y difundir en la Gaceta Municipal, en los estrados del nuevo Palacio Municipal, en las Delegaciones y Agencias Municipales, el *Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga,*



*Jalisco.*

**SEGUNDO.-** Se ordena la publicación del *Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco*, en la página de Internet del Gobierno Municipal, así como su dictamen.

**TERCERO.-** Se instruye al Coordinador de Delegaciones y Agencias Municipales a efecto de que auxilie al Secretario General del Ayuntamiento en la publicación de un extracto del reglamento contenido en el presente acuerdo en los domicilios de las Delegaciones y Agencias Municipales para levantarse la certificación respectiva.

**CUARTO.-** Una vez que se lleve a cabo la publicación de la Gaceta Municipal respectiva, se ordena remitir un tanto de la misma al H. Congreso del Estado de Jalisco para su compendio en la biblioteca del Poder Legislativo.

**QUINTO.-** Notifíquese mediante oficio el presente acuerdo al H. Congreso del Estado de Jalisco, a la Dirección General de Obras Públicas, al Director de Licencias y Alineamientos, al Director de Verificación de Edificación, al Director de la Unidad de Planeación, a la Directora de la Unidad de Transparencia e Información y al Coordinador de Delegaciones y Agencias Municipales para su conocimiento y los efectos legales a que haya lugar.

Así lo resolvió y firma el Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Licenciado ALBERTO URIBE CAMACHO, en compañía del Licenciado ERIK DANIEL TAPIA IBARRA, Secretario General del Ayuntamiento con efectos de refrendo, con

Dependencia:

Número:

Asunto:

fundamento en lo dispuesto por el artículo 44, fracción IV del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del año 2010.

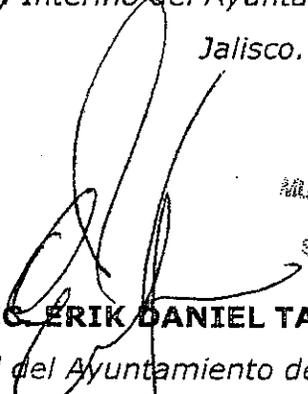


**LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO.**

*Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO  
DE ZUÑIGA, JAL.  
PRESIDENCIA



**LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA.**

*Secretario General del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.*



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO  
DE ZUÑIGA, JAL.  
SECRETARIA GENERAL

"2012, Año de la Equidad entre Mujeres y Hombres"

\*obo/jlpp



**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL  
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**

**TÍTULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1.-** El presente Reglamento se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a efecto de ejecutar obras públicas, y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, con fundamento en el artículo 27 párrafo tercero y artículo 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1 al 6 y 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 73, 77 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 1 al 4, 10 fracción XVIII, 148 y 282 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y artículos 1, 6 y 7 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

**Artículo 2.-** Se declara de orden público el presente Reglamento, el cual tiene por objeto la regulación y el control de cualquier movimiento de tierra, excavación, modificación, reparación, acondicionamiento, demolición, construcción o edificación de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, social o privada; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo, incluyendo el equipamiento urbano.

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

**I.- ALERO:** Borde exterior de un techo que sobresale del paño de la construcción;

**II.- ALINEAMIENTO:** Delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

**III.- ALTURA MÁXIMA:** Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;

**IV.- AMPLIACIÓN:** Modificación en una edificación para aumentar la superficie construida mediante obras relativas a los elementos constructivos existentes, para permitir un aprovechamiento mejor al anterior;

**V.- ANDAMIO:** Construcción provisional que sostiene plataformas, que sirve para la ejecución de una obra;

**VI.- APERCIBIMIENTO:** Medio utilizado para notificar la violación de alguna o algunas disposiciones previstas en el presente reglamento o la normatividad aplicable, pudiendo realizarse mediante citatorio y/o acta, además de las sanciones en que puede incurrir quien contravenga lo estipulado en el presente reglamento y/o la normatividad aplicable;

**VII.- AYUNTAMIENTO:** El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;



**VIII.- BANQUETA:** Porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones;

**IX.- BARDEO:** Acotamiento para delimitar un predio, construido con ladrillo, block u otro material similar;

**X.- CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO:** Espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

**XI.- CASETA DE VIGILANCIA:** Construcción dentro o fuera del área de restricción dentro de un predio con cualquier elemento constructivo, que sirva de resguardo al personal de vigilancia de una propiedad privada;

**XII.- CERCA:** Elemento para delimitar un predio, mismo puede realizarse con cualquier material que no represente riesgo para personas o bienes;

**XIII.- CERTIFICADO DE NÚMERO OFICIAL:** Documento expedido por La Dirección, en el que se verifica la dimensión frontal de un lote con relación a una vialidad pública o privada, donde además se asignará el número oficial que le corresponde, relacionado a la nomenclatura municipal. Además, en ese documento se indicarán las restricciones para construir en el predio a edificar, pudiendo ser en la parte frontal, posterior o laterales del lote, según se especifica en el Reglamento Estatal de Zonificación y la normatividad aplicable;

**XIV.- CERTIFICADO DE HABITABILIDAD:** Documento expedido por La Dirección, en el cual certifica que una edificación puede ser utilizada, habiendo cumplido con señalado en el título IX de este reglamento;

**XV.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;

**XVI.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación;

**XVII.- CONSTRUCCIÓN:** Toda obra por la que se fijen o desplanten sobre el piso elementos materiales, mismos que pueden estar libres de apoyo estructural como aleros, marquesinas o voladizos;

**XVIII.- DEMOLICIÓN:** Retiro o destrucción de una edificación, de forma parcial o total;

**XIX.- DEPENDENCIA MUNICIPAL:** La dependencia técnica y administrativa que señale el gobierno municipal competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y el presente reglamento;



**XX.- DICTAMEN DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL:** Documento expedido por La Dirección, en el que se verifica la dimensión frontal de un lote con relación a una vialidad pública o privada, donde además se asignará el número oficial que le corresponde, relacionado a la nomenclatura municipal. Además, en ese documento se indicarán las restricciones para construir en el predio a edificar;

**XXI.- DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL SUELO:** Documento expedido por el Gobierno Municipal, para aprobar o negar un uso de suelo, con fundamento en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y en su caso en el plan parcial de desarrollo urbano, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración de un proyecto definitivo de edificación;

**XXII.- DICTAMEN TÉCNICO:** Resolución emitida por La Dirección, que establece la autorización o negación de un proyecto de edificación, el certificado de habitabilidad y el dictamen de alineamiento; cuando por las características de un proyecto y a solicitud del interesado se requiera de una revisión de alguno de los lineamientos o restricciones que afecten el proyecto;

**XXIII.- DIRECTOR RESPONSABLE:** Es el profesional con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y/o restauración, avalando que estas cumplan con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco y otras normatividades aplicables en la materia, según sea su especialidad;

**XXIV.- EQUIPAMIENTO:** Edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social (se considera un destino cuando el equipamiento lo administra el sector público y se considera un uso cuando lo administra el sector privado);

**XXV.- ESPACIOS HABITABLES:** Espacios cubiertos destinados al uso preferente o principal de las personas, como pueden ser: dormitorios, alcobas, estudios, salas, estancias, comedores, oficinas, aulas, etcétera;

**XXVI.- ESPACIOS NO HABITABLES:** Espacios cubiertos o descubiertos, con un uso complementario de los espacios habitables, como pueden ser: pasillos, vestíbulos, circulaciones, patios, cocina, baño, cuartos de lavado, etcétera;

**XXVII.- GOBIERNO MUNICIPAL:** El Gobierno Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**XXVIII.- GUARNICIÓN:** Borde de la banqueta que la separa del arroyo de la calle;

**XXIX.- HOTELES:** Comprenden instalaciones para alojamiento temporal, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, como son cocina, restaurante, áreas de esparcimiento, entre otros. Contarán con áreas de estacionamiento generales, diseñadas para el servicio de las habitaciones;

**XXX.- LA DIRECCIÓN:** Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga;

**XXXI.- LEY DE INGRESOS:** La Ley de ingresos vigente para el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**XXXII.- LICENCIA:** Licencia para obra de demolición, excavación, construcción, ampliación, remodelación, reconstrucción y/o relativa a la edificación;

**XXXIII.- LOTE:** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado, con frente a la vía pública, como consecuencia de la urbanización del terreno;

**XXXIV.- MARQUESINA:** Es toda cubierta cuya superficie superior no es habitable, que sobresalga del paño de la construcción y esté en voladizo;

**XXXV.- MOVIMIENTOS DE TIERRA:** Modificación de la topografía original del terreno con fines de Acción Urbanística, lo que no implica una autorización para operar como banco de materiales;

**XXXVI.- MULTA:** Sanción económica impuesta a todo propietario de un bien inmueble que comete una infracción al presente reglamento y/o la normatividad aplicable;

**XXXVII.- NÚMERO OFICIAL:** Número asignado por La Dirección para la identificación de un predio;

**XXXVIII.- PAVIMENTO:** Revestimiento del suelo destinado a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura;

**XXXIX.- POZO DE ABSORCIÓN:** Obra hidráulica a la que se destinan las aguas pluviales al subsuelo con el propósito de restituirlas a los mantos acuíferos subterráneos;

**XL.- PREDIO:** Propiedad de terreno, que según sus características se considera como:

a) Urbano: es aquel que ha sido lotificado, como consecuencia de la acción urbanística y que ha sido declarado como suelo urbanizado;

b) Rústico: es aquel de carácter rural, localizado fuera del centro de población; y

c) Rústico intraurbano: es aquel de carácter rural localizado dentro del centro de población, ya en áreas de renovación urbana, urbanización progresiva o reserva urbana y que no cuenta con la declaratoria de suelo urbanizado por parte de dependencia municipal correspondiente;

**XLI.- REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN:** Manifestación voluntaria de todo propietario de obras de edificación realizadas sin haber obtenido las licencias o permisos correspondientes, mediante el procedimiento previsto en este reglamento;

**XLII.- REMODELACIÓN:** Reestructuración de un inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos constructivos, pero conservando sus características físicas originales;

**XLIII.- REPARACIÓN:** Trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción;

**XLIV.- RESTAURACIÓN:** Conjunto de acciones especializadas o no, cuyo objetivo es recuperar los valores arquitectónicos y constructivos de un bien inmueble que ha sufrido alteraciones y deterioros considerables, procurando que dicha obra conserve sus características originales;

**XLV.- RESTRICCIÓN:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, según lo indique el presente reglamento y la normatividad aplicable; la restricción también puede afectar la altura de una finca y el modo de edificación de la misma;

**XLVI.- RESTRICCIÓN FRONTAL:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de colindancia frontal o alineamiento del terreno con la vía pública, privada o área común, hasta el inicio permisible de la edificación, según lo señale la normatividad aplicable;

**XLVII.- RESTRICCIÓN LATERAL:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, según lo señale la normatividad aplicable;

**XLVIII.- RESTRICCIÓN POSTERIOR:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de colindancia posterior hasta el inicio permisible de la edificación, según lo señale la normatividad aplicable;

**XLIX.- SEÑALAMIENTO:** Elemento que sirve para la orientación de personas y bienes;

**L.- TAPIAL:** Muro o cerca provisional, que sirve para resguardo de las personas de una obra de edificación;

**LI.- TERRENO:** Superficie de tierra o suelo;

**LII.- USO DE SUELO:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; que en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;

**LIII.- VANO:** Espacio hueco en un muro que sirve para alojar puertas o ventanas;



**LIV.- VOLADIZO:** Parte de una construcción que sobresalga del paño del alineamiento y que contiene un área construida cubierta libre de apoyos a 3 lados;

**LV.- VÍA PÚBLICA:** Espacio municipal, estatal o federal de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, conforme a la normatividad aplicable en la materia. Es característica propia de la vía pública el servir para ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de infraestructura de una obra pública o de un servicio público;

**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; y

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

**Artículo 4.-** Para la interpretación de los términos no previstos en este reglamento, deberá de remitirse a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y la normatividad aplicable.

**Artículo 5.-** Los actos administrativos definitivos normados en el presente reglamento, se clasifican en:

**I.- Actos declarativos:** los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogo, como son:

- a) El dictamen de alineamiento;
- b) El certificado de número oficial;
- c) El certificado de habitabilidad; y
- d) Los demás dictámenes, constancias y certificaciones, previstos en el presente reglamento.

**II.- Actos regulativos:** aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado, el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por la normatividad aplicable; tales como: permisos, licencias, autorizaciones o análogos, como son:

- a) La autorización del proyecto de construcción y/o relativo;
- b) La autorización, licencia o permiso de construcción y/o relativo; y

c) Las demás autorizaciones, licencias y permisos, previstos en el presente reglamento.

**Artículo 6.-** Cuando se omita en este reglamento establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 7.-** Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo serán aplicables a:

I.- Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promotores, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este reglamento;

II.- Las visitas de verificación o inspección;

III.- La determinación y aplicación de medidas de seguridad;

IV.- La determinación de infracciones;

V.- La imposición de sanciones administrativas; y

VI.- Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

## **TÍTULO II.**

### **DE LAS FACULTADES DEL GOBIERNO MUNICIPAL.**

**Artículo 8.-** Corresponde al Gobierno Municipal, por conducto de La Dirección General de Obras Públicas, el autorizar, supervisar e inspeccionar las actividades a que se refiere el Artículo 2 de este reglamento, así como la vigilancia del cumplimiento de este reglamento.

**Artículo 9.-** La Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; tendrá las siguientes facultades:

I.- Autorizar, otorgar, negar o revocar las licencias, permisos y certificados para cualquiera de las actividades a que se refiere el Artículo 2 de este reglamento y descritas en el Título IV del presente reglamento;

II.- Expedir los permisos para uso de espacio en la vía pública, derivado de las actividades descritas en el Artículo 2 de este reglamento y descritas en los Títulos IV y XI del presente reglamento;

III.- Expedir o negar los certificados de habitabilidad previstos en el presente reglamento;

IV.- La designación de número oficial para identificar un predio o finca, así como su certificación, modificación, corrección o aclaración;

V.- Elaborar, administrar y actualizar el padrón de directores responsables;

VI.- Requerir a quienes soliciten una licencia o permiso de construcción u obras relativas, los estudios o dictámenes que La Dirección considere necesarios, según las características del predio, zonas o áreas en donde se proyecten las edificaciones, o bien por el tipo de obras se requiera para su autorización conforme la normatividad aplicable;

VII.- Inspeccionar y/o verificar las actividades referidas en el Artículo 2 de este reglamento, indistintamente si están en ejecución o concluidas, para verificar el cumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento y otras normatividades aplicables en materia de construcción y obras relativas;

VIII.- Ordenar las visitas de verificación o inspección que La Dirección considere necesarias, a las obras de edificación que se estén realizando, para garantizar que se ejecuten conforme a la licencia y los planos autorizados, además de a las leyes y reglamentos aplicables;

IX.- Realizar apercibimientos por conducto del personal del área de verificación o inspección, cuando una obra de edificación contravenga lo dispuesto en el presente reglamento y/o la normatividad aplicable; imponiendo al propietario o representante legal, la sanción que se determine conforme a este reglamento y otras normatividades aplicables en la materia, para que sean consignadas de acuerdo a la Ley de Ingresos;

X.- Determinar y aplicar las medidas de seguridad contempladas en el presente reglamento;

XI.- Advertir y recomendar, en base a un dictamen técnico, sobre las fincas que representen un riesgo para personas y bienes de cualquier tipo, o que contravengan lo estipulado en el presente reglamento y/o la normatividad aplicable; y

XII.- Las demás que señale el presente reglamento y la normatividad aplicable.

### **TÍTULO III. DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES**

**Artículo 10.-** El Municipio, por medio de La Dirección, concede a los directores responsables con registro vigente, la facultad de avalar las solicitudes de licencias para obras relativas a la construcción, asumiendo la obligación de conocer y acatar el presente reglamento y otras normatividades aplicables en la materia, durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de la obra para las que se haya otorgado la licencia.

**Artículo 11.-** La Dirección llevará a cabo el registro de directores responsables. La Dirección exhibirá de forma permanente la lista de los directores responsables vigentes, conteniendo domicilios y teléfonos, la cual actualizará por lo menos en los meses de enero y julio de cada año.

**Artículo 12.-** Los directores responsables deberán revisar previamente los proyectos que se presenten ante La Dirección para una solicitud de licencia de construcción, garantizando que



cumplan con el presente reglamento y otra normatividad aplicable en la materia.

**Artículo 13.-** Para poder fungir como director responsable será requisito indispensable estar inscrito y contar con registro vigente como director responsable ante La Dirección.

**Artículo 14.-** Los requisitos para obtener el registro de director responsable, son los siguientes:

- I.- Copia del título profesional, a nivel de licenciatura de ingeniería civil, arquitectura y profesiones afines;
- II.- Cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública;
- III.- Copia simple del registro ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco;
- IV.- Copia simple del registro federal de causantes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y/o carta o constancia de la empresa en la que labora el interesado;
- V.- Copia simple de identificación oficial vigente;
- VI.- Copia simple de comprobante de domicilio;
- VII.- Carta de solicitud de alta de Director Responsable en obra y/o proyecto de edificación;
- IX.- Documento que acredite la especialidad en la materia; y
- X.- No haber sido sancionado anteriormente en el registro de directores responsables de La Dirección.

**Artículo 15.-** Los requisitos para obtener el refrendo del registro de director responsable, son los siguientes:

- I.- Copia simple del registro ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco;
- II.- Copia simple del registro federal de causantes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- III.- Copia simple de identificación oficial vigente;
- IV.- Copia simple de comprobante de domicilio;
- V.- Carta de solicitud de alta de Director Responsable en obra y/o proyecto de edificación;
- VI.- Documento que acredite la especialidad en la materia; y
- VII.- No haber sido sancionado anteriormente en el registro de directores responsables de La



Dirección.

**Artículo 16.-** La vigencia del registro de un director responsable deberá actualizarse una vez al año durante los meses de enero y febrero.

**Artículo 17.-** El número del registro del director responsable en cualquiera de sus especialidades será vitalicio, siempre y cuando no se dé alguna causal que a juicio de La Dirección y de conformidad con este reglamento amerite su cancelación.

**Artículo 18.-** Todo director responsable con registro vigente, contará con una credencial expedida por La Dirección que lo acredite como tal y deberá presentarla para todos los trámites de licencias que realice ante La Dirección.

**Artículo 19.-** La Dirección podrá en cualquier momento cancelar el registro y exigir a los directores responsables la devolución de la credencial, siempre y cuando existan causas justificadas para ello.

**Artículo 20.-** Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad los directores responsables, se clasifican según su desempeño y especialidad, de la siguiente manera:

I.- En Proyecto: Son los profesionistas autores de los proyectos, que se encuentran legalmente establecidos, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera;

a) De Edificación: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable;

b) De Restauración: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable;

c) De Infraestructura: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de infraestructura, con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable; y

II.- En Obra: Son los profesionistas responsables del control y construcción de cualquier género de obra, que se encuentran legalmente establecidos, responsables de la ejecución de las obras que ellos avalen, garantizando que se realicen conforme a los planos y licencias autorizadas por La Dirección, con apego a la normatividad aplicable, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

a) De Edificación: Son los responsables de la edificación de obras de cualquier género, con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable;

b) De Restauración: Son los responsables de las obras de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable; y

c) Infraestructura: Son los responsables de la edificación de obras de infraestructura, con título, cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con licenciatura o grado superior relativo a la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente reglamento, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y la normatividad aplicable.

**Artículo 21.-** Un director responsable en proyecto podrá actuar también como director responsable en obra, inclusive para una misma edificación.

**Artículo 22.-** Los directores responsables deberán avisar a La Dirección sobre cualquier cambio de su domicilio dentro de los diez días hábiles siguientes de haberlo efectuado.

**Artículo 23.-** En caso de un cambio del director responsable, cuando se dé de alta el nuevo director responsable, deberá presentar ante La Dirección, una carta compromiso en la cual manifieste que supervisó el estado actual de la obra y asuma la plena responsabilidad de las acciones que realice y los efectos de éstas respecto de las obras ejecutadas. El cambio de director responsable no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir, esto es, hasta la fecha de formalización del cambio de director responsable.

**Artículo 24.-** Cuando un director responsable desista a seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que el director responsable continúe dirigiéndola, dará aviso mediante un escrito expresando los motivos a La Dirección, quien ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe al nuevo director responsable.

**Artículo 25.-** El director responsable responderá de manera conjunta con el propietario del predio, por las irregularidades presentadas durante el proceso de ejecución de la obra,



respecto a la normatividad aplicable, así como al proyecto autorizado por La Dirección.

**Artículo 26.-** Los directores responsables en obra, tienen la obligación de asentar en la bitácora de obra, lo relativo a la obra de edificación que se ejecute, debiendo firmar en ella el avance del proceso con la periodicidad que señale La Dirección, quedando prohibido adelantar avances y firmas en la bitácora, cuya sanción se estipulará en la Ley de Ingresos, sin perjuicio de las que se establezcan en el presente reglamento.

**Artículo 27.-** La función de la gestión del director responsable terminará con la expedición del certificado de habitabilidad o el cambio de director responsable en obra, previa notificación por escrito hacia La Dirección, tal como lo señala el artículo 23 del presente Reglamento.

**Artículo 28.-** La responsabilidad de todo director responsable por la seguridad estructural y vicios ocultos, terminarán después de cinco años posteriores a la fecha de expedición del certificado de habitabilidad.

**Artículo 29.-** La responsabilidad referida en el artículo anterior, será efectiva siempre y cuando la obra sea conservada por el propietario en buenas condiciones, cumpliendo este último con las recomendaciones de uso y mantenimiento señaladas por el director responsable.

#### **TÍTULO IV DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**

**Artículo 30.-** Toda obra de movimiento de tierra, excavación, modificación, reparación, acondicionamiento, demolición, construcción o edificación de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, social o privada; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo, incluyendo el equipamiento urbano; requerirá tramitar y obtener toda licencia de construcción y/o relativa, el solicitante deberá realizar el pago de derechos, conforme a la Ley de Ingresos.

**Artículo 31.-** Las licencias deberán solicitarse en los formatos expedidos por el Gobierno Municipal y deberán estar firmados por el propietario de un predio o su representante legal, toda solicitud de licencia mayor deberá ser firmada además por el director responsable correspondiente, quien acepta ser solidariamente responsable de las obligaciones económicas y de las sanciones crediticias en que incurra por transgresiones al presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 32.-** Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y/o revisión de expedientes relativos a obras de edificación, dar trámite a expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

**Artículo 33.-** Para obtener toda licencia de construcción y/o relativa, el solicitante deberá realizar el pago de derechos, conforme a la Ley de ingresos.



**Artículo 34.-** 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, La Dirección podrá disponer del expediente según lo considere.

**Artículo 35.-** Previamente al trámite de toda licencia de construcción y/o relativa, el interesado deberá tramitar el dictamen de alineamiento, en el cual La Dirección señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, además de otras restricciones y lineamientos a respetar, en base al presente reglamento y a la normatividad aplicable.

**Artículo 36.-** El trámite del dictamen de alineamiento, implicará la inspección del predio por personal de La Dirección, con la finalidad de verificar y validar las condiciones del mismo.

**Artículo 37.-** Un dictamen de alineamiento tendrá vigencia indefinida, pero, La Dirección podrá modificarlo como consecuencia de la planificación urbana o de alguna modificación a la superficie del predio.

**Artículo 38.-** Cuando por causa de un plan o programa de desarrollo urbano aprobado, un predio quede fuera del alineamiento oficial, solo se autorizará tal condición cuando La Dirección lo determine.

**Artículo 39.-** En fincas ya construidas con una antigüedad mayor a cinco años donde exista un cambio entre el alineamiento original y el actual, a juicio de La Dirección se podrá tramitar y obtener una licencia de construcción y/o relativa, respetando el alineamiento original.

**Artículo 40.-** Las obras concluidas que no tengan licencia de construcción y/o relativa, podrán obtenerla, para lo cual el solicitante deberá cumplir con los mismos requisitos que para las construcciones nuevas, con excepción del director responsable y de la bitácora oficial de obra; en los casos en que tales fincas no cumplan con los requisitos de normas de diseño contempladas en el presente reglamento y la normatividad aplicable, no podrán obtener la licencia correspondiente, estando obligado el o los propietarios a realizar las modificaciones en la finca que indique La Dirección.

**Artículo 41.-** La Dirección podrá autorizar u ordenar el cambio de un número cuando este sea irregular, esté duplicado o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de diez días hábiles a partir de recibido el aviso por escrito, pero con derecho a mantener el antiguo hasta veinte días hábiles después de dicha notificación.

**Artículo 42.-** El número oficial deberá ser colocado en lugar visible, en el ingreso al predio, por cuenta del propietario del mismo.

**Artículo 43.** Para obtener una licencia de construcción y/o relativa, en predios con uso de suelo distinto al habitacional, es necesario tramitar y obtener el dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo.

**Artículo 44.-** Adicional al trámite del dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, el interesado deberá cumplir con la información y los lineamientos señalados en el mismo dictamen.

**Artículo 45.-** Quien tramite una licencia de construcción y/o relativa, requerirá de un director responsable en proyecto y de un director responsable en obra cuando se trate de los siguientes casos:

I.- Vivienda nueva, indistintamente de la superficie construida;

II.- Licencias Mayores;

III.- Construcciones subterráneas;

IV.- Pretilos con altura superior a un metro, cuando la edificación no supere la altura máxima permitida;

V.- Albercas con profundidad mayor a un metro o capacidad mayor a cuarenta metros cúbicos;

VI.- Cisternas con profundidad mayor a dos metros o capacidad mayor a diez metros cúbicos;

VII.- Reestructuraciones o remodelaciones que impliquen modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación que obliguen a reforzar la estructura; y

VIII.- Aquellas donde La Dirección lo determine.

**Artículo 46.-** Se considera licencia mayor, a la licencia para las edificaciones cuya superficie a construir sea superior a cuarenta metros cuadrados, bardeos con altura mayor a 2.40 metros o longitud mayor a cuarenta metros en línea recta, movimientos de tierra, construcciones subterráneas, demoliciones, desmontaje de estructuras, edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, además de cualquier otra que La Dirección señale.

**Artículo 47.-** Se considera licencia menor, a la licencia para las edificaciones cuya superficie a construir sea igual o inferior a cuarenta metros cuadrados, bardeos con altura igual o menor a 2.40 metros o longitud menor a cuarenta metros en línea recta.

**Artículo 48.-** Toda licencia menor tendrá una vigencia mínima de seis meses y máxima de un año.

**Artículo 49.-** Toda licencia mayor tendrá una vigencia mínima de un año y máxima de dos años.

**Artículo 50.-** Se podrán hacer modificaciones al proyecto, siempre y cuando se realicen



durante el tiempo de vigencia de la licencia de construcción y/o relativa, debiendo presentarse el proyecto autorizado y sus modificaciones antes de obtener el certificado de habitabilidad.

**Artículo 51.-** Todo cambio a un proyecto, deberá respetar el presente reglamento y lo señalado en el dictamen de alineamiento y/o en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo; en caso de no cumplirse se aplicarán las sanciones correspondientes.

**Artículo 52.-** Toda modificación a un proyecto autorizado que altere una superficie mayor a cuarenta metros cuadrados, no deberá efectuarse en tanto no se tramite el cambio de proyecto y el pago de los derechos correspondientes, esto último solo en caso de tratarse de una adición a la superficie construida autorizada.

**Artículo 53.-** Toda modificación a un proyecto de una licencia menor que implique un aumento de superficie construida que en total exceda de los cuarenta metros cuadrados, requerirá tramitar el cambio de proyecto a licencia mayor, con las obligaciones y el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 54.-** Concluido el plazo para construir lo señalado en la licencia de construcción y/o relativa, sin que ésta haya concluido, para continuarla deberá solicitarse prórroga para estar vigente y cubrirá los derechos estipulados en la Ley de Ingresos.

**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:

- I.- Solicitud firmada por el propietario y por el director responsable de obra;
- II.- Copia simple de identificación oficial del propietario con nombre y firma;
- III.- Copia simple de la credencial de registro del director responsable correspondiente;
- IV.- Copia simple del documento que acredita la propiedad del predio, siendo alguno de los siguientes:
  - a) Escritura con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;
  - b) Contrato de compra-venta certificado por un notario público;
  - c) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente; o
  - d) Certificado parcelario;
- V.- Copia del recibo del pago del Impuesto Predial vigente;
- VI.- Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo vigente;



VII.- Tres juegos de planos topográficos del conjunto señalando perfiles, rasantes actuales y propuestas, además de las áreas a modificar y su volumetría; y

VIII.- Bitácora oficial de obra.

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

I.- Forma de Alineamiento firmada por el propietario;

II.- Copia simple de identificación oficial del propietario;

III.- Copia simple de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:

a) Escritura con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;

b) Contrato de compra-venta certificado por un notario público;

c) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente; o

d) Certificado parcelario;

IV.- Copia del recibo del pago del Impuesto Predial vigente;

V.- Croquis de ubicación indicando la distancia en metros desde el predio hacia la esquina más cercana; y

VI.- En caso de ser un predio que no cuente con la declaratoria de suelo urbanizado se deberá cumplir con lo establecido en el Código Urbano para el estado de Jalisco.

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

I.- Tratarse de un predio que no cuente con escritura y cuenta catastral individual;

II.- Tratarse de un proyecto con uso de suelo habitacional unifamiliar;

III.- Forma de construcción firmada por el posesionario a título de dueño;

IV.- Copia simple de identificación oficial del posesionario a título de dueño con nombre y firma;

V.- Copia simple de la cesión de derechos bajo el régimen ejidal, firmada y sellada por el



Comisariado Ejidal;

**VI.-** Tres croquis de estado actual y trabajos a realizar, todos firmados por el propietario en original;

**VII.-** Firma del director responsable correspondiente; y

**VIII.-** Cualquier otro señalado en el reglamento que determina los medios idóneos de prueba para acreditar la posesión de terrenos para el otorgamiento de autorizaciones, permisos o licencias en materia de desarrollo urbano del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**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:

**I.-** Forma de construcción firmada por el propietario;

**II.-** Copia simple de identificación oficial del propietario con nombre y firma;

**III.-** Copia simple de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:

a) Escritura con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;

b) Contrato de compra-venta certificado por un notario público; o

c) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente.

**IV.-** Copia del recibo del pago del Impuesto Predial vigente;

**V.-** Tres copias del proyecto que contenga el estado actual y el estado propuesto, todos firmados por el propietario y por el director responsable de obra, este último en caso de requerirse;

**VI.-** Copia del dictamen de alineamiento;

**VII.-** Carta de anuencia y proyecto autorizado con firma y sello, ya sea de la asociación de condóminos o del consejo de administración correspondiente, de no existir alguna de estas, se cumplirá con lo establecido en la escritura pública de régimen de condominio, el presente reglamento y/o la normatividad aplicable; y

**VIII.-** Para uso distinto al habitacional, 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:



- I.- Forma de construcción firmada por el propietario y por el director responsable correspondiente;
  - II.- Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma;
  - III.- Copia de la credencial de registro del director responsable de obra;
  - IV.- Copia simple de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:
    - a) Escritura con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;
    - b) Contrato de compra-venta certificado por un notario público; o
    - c) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente.
  - V.- Copia del recibo del pago del Impuesto Predial vigente;
  - VI.- Copia del dictamen de alineamiento (en caso de un predio dentro de un condominio horizontal, anexar copia del alineamiento del condominio en general);
  - VII.- Cinco 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);
  - VII.- Bitácora oficial de obra firmada por el director responsable de obra;
  - VIII.- Carta de anuencia y proyecto autorizado con firma y sello, ya sea de la asociación de condóminos o del consejo de administración correspondiente, de no existir alguna de estas, se cumplirá con lo establecido en la escritura pública de régimen de condominio, el presente reglamento y/o la normatividad aplicable;
  - IX.- En caso de ser un predio que no cuente con la declaratoria de suelo urbanizado se deberá cumplir con lo establecido en el Código Urbano; y
  - X.- 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, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes y con los siguientes requisitos:
- I.- 1 juego de planos autorizados por La Dirección, en original;
  - II.- 3 juegos de copias de planos arquitectónicos a escala y con croquis de ubicación del

nuevo proyecto propuesto, firmados en original por el propietario y por el director responsable correspondiente;

III.- Carta de anuencia y proyecto autorizado con firma y sello, ya sea de la asociación de colonos o de la administración correspondiente, de no existir alguna de estas, se cumplirá con lo establecido en la escritura pública de régimen de condominio, el presente reglamento y/o la normatividad aplicable; y

IV.- Presentar bitácora oficial de obra, para registro del cambio de proyecto por parte de La Dirección.

**Artículo 61.-** Para tramitar y obtener la suspensión de obra, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Escrito dirigido a La Dirección, avisando de la suspensión temporal de la obra, firmada por el propietario y/o por el director responsable correspondiente, mencionando el avance de la misma y la responsiva de seguridad en la obra durante el tiempo en que esté suspendida;

II.- Copia simple de la licencia de construcción, además de presentar original para su cotejo; y

III.- Presentar bitácora oficial de obra, para registro de la suspensión de obra por parte de La Dirección.

**Artículo 62.-** Para tramitar y obtener el reinicio de obra, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Escrito dirigido a La Dirección, dando aviso de reinicio de obra, firmado por el propietario o por el director responsable correspondiente;

II.- Copia simple de la licencia de construcción, además de presentar original para su cotejo; y

III.- Presentar bitácora oficial de obra, para registro del reinicio de la obra por parte de La Dirección.

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

I.- Escrito con atención a la Dirección General de Obras Publicas, avisando el cambio de Director Responsable de Obra, citando nombre, profesión y número de registro de quien causará baja y del nuevo director responsable de obra, firmado por este último y por el propietario del predio;

II.- Copia simple de la licencia de construcción, además de presentar original para su cotejo; y



III.- Reemplazar la bitácora oficial de obra por una nueva, para autorización por parte de La Dirección.

**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:

I.- Forma de construcción firmada por el propietario;

II.- Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma;

III.- Copia simple de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:

a) Escritura con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;

b) Contrato de compra-venta certificado por un notario público; o

c) Contrato de compra-venta cuando el desarrollador inmobiliario sea quien vende directamente;

IV.- Copia del recibo del pago del Impuesto Predial vigente;

V.- 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);

VI.- Carta responsiva del propietario, referente a la seguridad estructural de la edificación; y

VII.- 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 65.-** No se autorizará una licencia para la obra donde el director responsable que la avale, no tenga vigente su registro o el mismo se encuentre suspendido o cancelado.

**Artículo 66.-** La Dirección negará la expedición de licencias o permisos para predios situados frente a vialidades no autorizadas, a excepción de aquellos predios en las áreas en donde la dependencia facultada haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización.

**Artículo 67.-** Las licencias no contempladas en el presente reglamento, quedarán sujetas a permisos especiales o extraordinarios, los que se determinarán por La Dirección, pero siempre procurando que el criterio establecido preserve los intereses del municipio; lo referente a pago de derechos será determinado por la dependencia municipal facultada.

## TÍTULO V.



## DE LAS LICENCIAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

**Artículo 68.-** Para fines de este reglamento, se entiende como autoconstrucción a toda vivienda edificada por su mismo propietario y con ayuda máxima de dos personas.

**Artículo 69.-** Se expedirán licencias de autoconstrucción, únicamente en predios con uso de suelo habitacional unifamiliar densidad alta, además de cumplir el solicitante con los siguientes requisitos:

I.- Solicitud de licencia de autoconstrucción firmada por el propietario;

II.- Acreditar que se trata de propiedad única en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, debiéndose comprobar esta situación con un Certificado de No Propiedad, emitido por Catastro Municipal;

III.- No tratarse de alguien que esté registrado ante la secretaría de Hacienda y Crédito Público en el régimen de Personas Morales o el de Personas Físicas con Actividad Empresarial;

IV.- Vivienda con una superficie de construcción máxima de cincuenta metros cuadrados; y

V.- Se autorizarán ampliaciones posteriores hasta completar una superficie de construcción máxima de cien metros cuadrados;

**Artículo 70.-** La Dirección cancelará la licencia de autoconstrucción en los siguientes casos:

I.- Por incumplir de forma parcial o total, con lo señalado en el artículo anterior;

II.- Por alterar el proyecto autorizado;

III.- Por no respetar cualquier restricción a que esté sujeta el predio o finca; o

IV.- Por invadir o dañar la vía pública o cualquier propiedad ajena al predio donde se realice la obra.

**Artículo 71.-** En caso de que La Dirección cancele una licencia de autoconstrucción, el propietario del predio deberá tramitar una nueva licencia por la vía normal, es decir, licencia menor o mayor, según la superficie a construir; además el propietario se hará acreedor a las sanciones correspondientes.

**Artículo 72.-** Toda licencia de autoconstrucción expedida, tendrá vigencia de dos años.

**Artículo 73.-** La Dirección hará supervisión a toda obra que ampare una licencia de autoconstrucción expedida, con el fin de evitar de cambios de proyecto no autorizados, así como también supervisar la calidad de los trabajos y la seguridad de la obra.



**Artículo 74.-** Toda obra de autoconstrucción deberá ser supervisada de manera gratuita, por La Dirección mediante el personal designado, mismo que deberá visitar la obra al menos una vez por mes.

**TÍTULO VI.  
DE LOS CERTIFICADOS DE HABITABILIDAD.**

**Artículo 75.-** Es obligatorio tramitar y obtener el certificado de habitabilidad, para toda construcción sujeta a una licencia mayor, con excepción de bardeos, cisternas, albercas y cualquier otra obra de construcción y/o relativa, que carezca de espacios habitables cubiertos.

**Artículo 76.-** Será indispensable para obtener el certificado de habitabilidad, el cumplimiento de:

- I.- La vigencia de licencia de construcción, hasta realizar el trámite del certificado de habitabilidad;
- II.- La ejecución de la obra conforme al proyecto autorizado y a la normatividad aplicable;
- III.- La regularización del pago de diferencias por excedencias de áreas;
- IV.- Las modificaciones al proyecto, señaladas por La Dirección; y
- V.- El pago de los derechos correspondientes, conforme a la Ley de Ingresos.

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

- I.- Solicitud firmada por el propietario del predio y/o por el director responsable en obra;
- II.- Copia de identificación vigente del propietario del predio, con nombre y firma;
- III.- Copia de la credencial del registro vigente del director responsable en obra, con nombre y firma;
- IV.- Bitácora(s) oficial(es) utilizada(s) en la obra, firmada(s) por el director responsable en obra;
- V.- Copia simple de licencia de construcción;
- VI.- Copia simple del recibo del pago de la licencia de construcción;
- VII.- Un juego de planos originales autorizados por La Dirección;
- VIII.- Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, para uso distinto al

habitacional unifamiliar; y

**IX.-** 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 78.-** En el artículo anterior, en los incisos donde se requiere copia simple, además deberán ser presentados los documentos originales, para su cotejo.

**Artículo 79.-** Recibida la solicitud del certificado de habitabilidad, La Dirección llevará a cabo la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de la ejecución de obra conforme al proyecto autorizado, al presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 80.-** Los requerimientos mínimos para poder otorgar un certificado de habitabilidad serán:

I.- Contar con servicios de agua potable y drenaje;

II.- Contar con un baño con regadera, sanitario y lavamanos, que funcionen sin problemas;

III.- Contar con lavadero instalado y funcional en el área de servicio;

IV.- Contar con acabados y recubrimientos completos en fachadas, muros, pisos, entrepisos y azoteas;

V.- Contar en toda fachada con puertas y ventanas, instaladas y funcionales;

VI.- Contar con las áreas de jardín indicadas en el presente reglamento; y

**Artículo 81.-** Se podrá tramitar un certificado de habitabilidad para más de una licencia de construcción mayor, siempre y cuando tales licencias se encuentren vigentes y correspondan a un mismo predio.

**Artículo 82.-** Se podrán tramitar certificados de habitabilidad parcial, cuando se trate de varias edificaciones que estén contenidas en una licencia de construcción y se pretenda hacer uso de alguna o algunas de ellas; también en casos de obras en régimen de condominio y se pretenda habitar alguna de las unidades privativas que lo componen; siempre y cuando el resto de las obras no representen peligro para personas o bienes de cualquier tipo.

**Artículo 83.-** En todo certificado de habitabilidad parcial, no se dará por concluida la vigencia de la licencia de construcción y/o relativa, siendo obligación del propietario de mantener vigente la misma para poder terminar el resto de la obra, a menos que expresamente se solicite la suspensión de la obra.

**Artículo 84.-** En toda obra que cuente con certificado de habitabilidad parcial, se deberá



contar con bitácora oficial durante el tiempo restante en que concluya la totalidad de la obra.

**Artículo 85.-** No se emitirá el certificado de habitabilidad parcial para un predio o vivienda unifamiliar, donde se pretenda hacer uso parcial de la edificación, con excepción de toda ampliación amparada con la licencia correspondiente.

**Artículo 86.-** Cuando se tramite el certificado de habitabilidad, La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre y cuando no contravengan al presente reglamento y a la normatividad aplicable, utilizando además los criterios siguientes:

I.- Diferencias en superficie construida igual o menor al cinco por ciento, únicamente requerirán el pago de los derechos correspondientes sin necesidad de tramitar el cambio de proyecto;

II.- Diferencias en superficie construida mayor al cinco por ciento, además de realizar el pago de los derechos correspondientes, requerirán el trámite de cambio de proyecto; o

III.- No se autorizarán diferencias en superficie construida que contravengan al presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 87.-** Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, se determina que la obra no se ajustó a licencia autorizada y a la normatividad aplicable, La Dirección aplicará las sanciones correspondientes y ordenará al propietario, efectuar las modificaciones que sean necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia dependencia, no se emitirá el certificado de habitabilidad y por ende, no se autorizará la utilización de la edificación.

**Artículo 88.-** Una vez emitido el certificado de habitabilidad, el propietario es responsable de la operación y mantenimiento de la edificación a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

**Artículo 89.-** En las licencias de autoconstrucción, La Dirección expedirá una constancia de habitabilidad, la cual no tendrá costo y se emitirá cuando la obra haya sido concluida conforme al proyecto autorizado.

**Artículo 90.-** No se expedirá el certificado de habitabilidad a obras de edificación que pertenezcan a fraccionamientos donde las obras de urbanización no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento.

## **TÍTULO VII. DE LAS NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.**

**Artículo 91.-** En las áreas clasificadas como áreas de protección al patrimonio arqueológico, artístico o histórico, cualquier edificación deberá apegarse a lo previsto en la normatividad respectiva aplicable.



**Artículo 92.-** Las normas de control de la edificación referentes a restricciones, altura máxima permisible, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización de suelo, restricción frontal, restricción posterior, restricciones laterales, porcentaje de áreas jardinadas en la restricción frontal, cajones de estacionamiento y otras, quedarán sujetas a lo que establezca la normatividad correspondiente o en su defecto, será determinada por La Dirección en base al contexto inmediato del predio en cuestión.

**Artículo 93.-** Respecto a la superficie máxima construida, se permitirá además de la resultante de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y del coeficiente de ocupación del suelo, una adición en el último nivel, en una superficie máxima del cuarenta por ciento del área de azotea del nivel que le antecede.

**Artículo 94.-** La superficie ocupada por sótanos, será excluida de la altura máxima permisible y de la cuantificación de superficie máxima construible, para efectos de los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

**Artículo 95.-** Toda edificación cubierta tendrá una altura interior libre mínima de 2.40 metros.

**Artículo 96.-** En toda colindancia posterior de un predio, en el área especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá edificar a una altura máxima de tres metros, tal superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta, siempre y cuando se cumpla con lo referente a patios de ventilación e iluminación, especificado en el presente reglamento.

**Artículo 97.-** Cuando un predio colinde con otro en el que la edificación se haya realizado hasta el límite de uno de sus colindantes o la totalidad de los mismos, sin considerar restricciones, la aplicación de la restricción correspondiente quedará sin efecto para la nueva edificación, siempre y cuando se cumpla con lo referente a patios de ventilación e iluminación, especificado en el presente reglamento.

**Artículo 98.-** Para resguardar todo predio y conforme al contexto inmediato del mismo, se podrá autorizar la instalación de cancelas o la edificación de muros perimetrales con una altura máxima de 2.40 metros, pudiendo ser de forma combinada, además de permitir su instalación o edificación en áreas de restricción, con excepción de áreas de restricción para infraestructura, instalaciones especiales y/o cuerpos de agua.

**Artículo 99.-** Para resguardar de un predio respecto al asoleamiento, se podrá autorizar la instalación de tejabanos en el área de restricción frontal, siempre y cuando se realicen con estructuras metálicas ligeras, con tejas de barro o materiales cerámicos, siendo de esta forma justificable el resguardo del asoleamiento; además deberán cumplir con una pendiente mínima del 20 por ciento y máxima del 100 por ciento, y cumplir con las áreas jardinadas y patios de ventilación e iluminación, previstos en el presente reglamento.

**Artículo 100.-** Se podrá autorizar la construcción de marquesinas en el área de ingreso a

los predios, sobre la vía pública, únicamente cuando sea sobre banquetas y no sobre el arroyo de las vialidades, además tales marquesinas no deberán sobrepasar de cincuenta centímetros en voladizo.

**Artículo 101.-** Se prohíben las puertas simuladas o espejos que puedan confundir a las personas respecto a la percepción de circulaciones y salidas, en lugares destinados a la permanencia o tránsito de personas.

**Artículo 102.-** Queda prohibido abrir vanos en muros colindantes hacia propiedad vecina, para evitar invasión de privacidad; con excepción de aquellos en que los propietarios de los predios involucrados lo autoricen por escrito ante La Dirección.

**Artículo 103.-** Cuando La Dirección considere necesario, se exigirán muros de contención, permitiendo en estos casos la construcción de las rampas o escaleras que permitan acceso adecuado al predio.

**Artículo 104.-** Toda edificación contará con salidas de emergencia, además de puertas que conduzcan directamente hacia la vía pública, o bien comunicarse a la misma mediante pasillos con dimensiones según lo señale el presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 105.-** Las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "RUTA DE EVACUACIÓN", ó "SALIDA DE EMERGENCIA", según el caso.

**Artículo 106.-** Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen a todos sus niveles, conforme al presente reglamento y la normatividad aplicable, aún cuando existan elevadores y/o escaleras eléctricas.

**Artículo 107.-** Toda edificación deberá contar con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, que den un servicio óptimo y continuo a quienes los utilicen, tales instalaciones podrán conectarse o no a redes públicas que otorguen dichos servicios.

**Artículo 108.-** Toda edificación deberá contar con instalaciones sanitarias que separen las aguas residuales de las pluviales, estas últimas se conducirán a un pozo de absorción con la capacidad y características que señale el cálculo correspondiente, dejando una instalación para demasías que descargue a jardines, vías públicas o en su defecto a la red sanitaria municipal.

**Artículo 109.-** Cuando no exista red sanitaria municipal, será necesaria la construcción de fosas sépticas al interior de los predios particulares y por cuenta de los mismos.

**Artículo 110.-** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizarán cuando no causen molestias, ni pongan en riesgo la integridad de personas o bienes.

**Artículo 111.-** Toda edificación que produzca basura, para facilitar su almacenamiento



temporal en contenedores, su recolección y maniobras para la misma, deberán contar con áreas estratégicamente localizadas en espacios exteriores, aisladas y protegidas.

**Artículo 112.-** Toda edificación que tenga un uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar y al habitacional plurifamiliar horizontal, deberá contar con planta eléctrica de emergencia que dé servicio a áreas públicas o comunes, dicha planta deberá calcularse para atender la capacidad requerida.

**Artículo 113.-** Toda edificación deberá tener una separación mínima de un metro en proyección vertical, respecto a cualquier red eléctrica de la comisión federal de electricidad.

**Artículo 114.-** En toda edificación que requiera contar con vestidores, los mismos se ubicarán en núcleos separados por sexo y en función al número de personas al que darán servicio.

**Artículo 115.-** Solo se autorizará la construcción de graderías para espectadores, cuando las mismas sean realizadas con materiales incombustibles y que estén provistas de butacas fijadas al piso y con asientos individuales plegables, las butacas tendrán un ancho mínimo de sesenta centímetros, con un espacio libre mínimo de sesenta centímetros entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, para circulación horizontal.

**Artículo 116.-** Sólo en casos de instalaciones provisionales y bajo supervisión de las dependencias Municipales correspondientes, podrá autorizarse la construcción de graderías con elementos metálicos.

**Artículo 117.-** En toda edificación que requiera taquillas, las mismas se ubicarán de forma que no obstruyan la circulación y se localicen fácilmente, debiendo existir como mínimo una taquilla por cada mil personas.

**Artículo 118.-** Toda edificación con altura mayor a ochenta metros, contados a partir del nivel de la banqueta próxima al acceso principal, deberá contar con un helipuerto que se ubicará en la azotea más alta de la edificación, para que pueda aterrizar un helicóptero en casos de emergencia, tal helipuerto deberá cumplir con la normatividad aplicable.

**Artículo 119.-** Toda edificación cumplirá los requerimientos y normas específicas para el género arquitectónico respectivo, según lo señale la normatividad aplicable y la autoridad competente, cuando sea el caso, los edificios que tengan usos mixtos deberán de cumplir los requerimientos y normas de cada una de las áreas correspondientes.

## **EDIFICIOS PARA VIVIENDA**

**Artículo 120.-** Toda vivienda, para que se considere como tal, deberá contar con sala, comedor, cocina, baño, área de servicio y como mínimo una recámara que cuente con un área para guardarropa o closet.

## **EDIFICIOS PARA COMERCIO Y OFICINAS**



**Artículo 121.-** Toda edificación para comercio u oficinas cuya superficie de construcción sea superior a mil metros cuadrados, deberá tener un espacio que pueda dar servicio de primeros auxilios, el cual estará dotado con el equipamiento y dimensiones en función del número de personal a atender.

### **EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN**

**Artículo 122.-** Toda edificación que sirva para la educación, deberá contar con un espacio adecuado para primeros auxilios, con equipamiento y dimensiones en función de la población a atender.

**Artículo 123.-** Toda edificación que sirva para la educación deberá contar con áreas recreativas, en proporción de cinco metros cuadrados por cada alumno, tal superficie podrá estar concentrada o diversificada dentro del propio predio, dichas áreas deberán observar un mantenimiento adecuado y contar siempre con condiciones de seguridad e higiene.

### **EDIFICIOS PARA SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**

**Artículo 124.-** La dependencia municipal competente podrá autorizar que una edificación ya construida sea acondicionada como edificación para la salud y/o asistencia social, debiendo cumplir lo señalado en el presente reglamento y la normatividad aplicable.

### **EDIFICIOS PARA CULTURA Y RECREACIÓN**

**Artículo 125.-** Toda edificación destinada a cultura y recreación, tendrá en sus espacios interiores que sean de uso público, una altura libre mínima de tres metros, incluyendo las circulaciones horizontales.

**Artículo 126.-** En las salas de espectáculos, los espacios, áreas y/o circulaciones deberán estar aisladas entre sí, mediante muros, techos, puertas y cualquier otro elemento, fabricados con material incombustible, además deberán tener salidas independientes, mediante puertas que abran hacia el exterior de cada espacio y las mismas deberán tener dispositivos mecánicos que las mantengan cerradas pero que al mismo tiempo garanticen su apertura de forma fácil, como barras de empuje.

**Artículo 127.-** Las salas de espectáculos contarán con vestíbulos que comuniquen la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta, tales vestíbulos deberán tener una superficie mínima calculada a razón de cuatro espectadores por metro cuadrado.

**Artículo 128.-** En todas las salas de espectáculos será obligatorio contar con guardarropas, los mismos no deberán obstruir el tránsito público, pero deberán situarse con fácil acceso desde el vestíbulo.

**Artículo 129.-** En los muros de los espacios de circulación o estancia, se prohíben salientes o elementos decorativos que se ubiquen a una altura menor de 3 metros, con relación al nivel

de piso.

**Artículo 130.-** Las casetas de proyección deberán contar con ventilación y protección adecuada contra incendios, su acceso y salida deberá ser independiente de las puertas de acceso a las salas de proyección.

**Artículo 131.-** En salas de espectáculos, cuando exista desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del diez por ciento.

### **INSTALACIONES DEPORTIVAS**

**Artículo 132.-** Las albercas tendrán señalamientos claros y visibles, indicando cambios en la pendiente del piso, profundidad, así como aquel en que la misma sea mayor a 1.20 metros.

**Artículo 133.-** Las albercas para niños, adultos y clavados deberán estar separadas entre sí, y contarán con andadores exteriores a la alberca, realizados con material antiderrapante.

**Artículo 134.-** Las albercas tendrán los equipos de recirculación y purificación de agua correspondientes, evitando que su mantenimiento se realice mediante el uso de sustancias que sean nocivas para la salud.

### **EDIFICIOS PARA INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO**

**Artículo 135.-** Los proyectos de edificaciones industriales, incluyendo sus áreas de fabricación, bodegas, oficinas y servicios complementarios, deberán contar con la aprobación correspondiente de las instituciones encargadas de la protección ambiental a nivel federal, estatal y municipal; además deberán cumplir con la normatividad aplicable.

### **ESTACIONES DE SERVICIO ó GASOLINERAS**

**Artículo 136.-** Toda estación de servicio o gasolinera, deberá contar con elementos de seguridad e instalaciones para prevenir y combatir incendios, conforme a la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco.

**Artículo 137.-** En toda estación de servicio o gasolinera, los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento, las banquetas peatonales de la estación de servicio, además, no se autorizarán ingresos o salidas vehiculares en esquinas de los predios que hagan confluencia con las vialidades delimitantes.

**Artículo 138.-** La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de cinco metros, contando además con una servidumbre mínima de dos metros que delimite las áreas peatonales de banquetas y las zonas de abastecimiento, dicha servidumbre deberá ser jardinada.



**Artículo 139.-** Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas o dispensadores, deberán estar cubiertas, manteniendo una altura libre mínima de cinco metros a partir del nivel de circulación interna y hacia la techumbre o cubierta.

**DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESPACIOS**

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

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS EN ESPACIOS HABITABLES</b>			
<b>LOCAL</b>	<b>DIMENSIONES LIBRES MÍNIMAS</b>		
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>LADO (METROS)</b>	<b>ALTURA (METROS)</b>
<b>A) HABITACIONAL</b>			
<b>ESPACIOS HABITABLES:</b>			
Recámara única o principal (sin guardaropa o closet)	7.50 m <sup>2</sup>	2.60	2.40
Recámara adicional (sin guardaropa o closet)	7.00 m <sup>2</sup>	2.60	2.40
Área de Guardaropa o closet	0.70 m <sup>2</sup>	0.60	2.40
Alcoba	5.40 m <sup>2</sup>	2.00	2.40
Estancia	7.30 m <sup>2</sup>	2.60	2.40
Comedor	6.80 m <sup>2</sup>	2.60	2.40
Estancia- Comedor (integrados)	13.60 m <sup>2</sup>	2.60	2.40
<b>ESPACIOS NO HABITABLES:</b>			
Cocina	3.80 m <sup>2</sup>	1.50	2.40
Cocina integrada a Estancia – Comedor	3.80 m <sup>2</sup>	1.50	2.40
Baño (regadera, sanitario y lavamanos)	2.50 m <sup>2</sup>	1.20	2.40
½ Baño (sanitario y lavamanos)	1.60 m <sup>2</sup>	1.20	2.40
Área de Servicio	3.20 m <sup>2</sup>	1.70	2.40
<b>B) COMERCIOS Y OFICINAS</b>			
Áreas de hasta 100 m <sup>2</sup>			2.40
Áreas de 100 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>	NO APLICA	NO APLICA	2.70
Áreas de 500 m <sup>2</sup> hasta 1,000 m <sup>2</sup>			3.00
Cada 500 m <sup>2</sup> o fracción extra (adicionales)			0.30
<b>C) EDUCACIÓN, CULTURA Y CULTO</b>			
<b>EDUCACIÓN:</b> Aulas	0.90 m <sup>2</sup> / persona	NO APLICA	2.70
<b>BIBLIOTECAS:</b> Salas de lectura	2.50 m <sup>2</sup> / persona		2.70
<b>TEMPLOS:</b> Espacios de reunión	1.00 m <sup>2</sup> / persona		2.70

<b>D) RECREACIÓN</b>			
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS:</b>			
Áreas de comensales	1.00 m <sup>2</sup> / comensal		2.40
Área de cocina y servicios	0.50 m <sup>2</sup> / comensal		2.40
<b>ENTRETENIMIENTO:</b> Salas de espectáculos	1.70 m <sup>2</sup> / persona		3.00
<b>VESTÍBULOS:</b> Hasta 250 concurrentes	0.25 m <sup>2</sup> / persona	3.00	2.70
<b>RECREACIÓN SOCIAL:</b> Salas de reunión	1.00 m <sup>2</sup> / persona		2.70
<b>DEPORTE Y RECREACIÓN:</b> Graderías		0.60 / asiento	
<b>ALOJAMIENTO TEMPORAL:</b> Cuartos de hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues	7.50 m <sup>2</sup>	2.60	2.40

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

**Artículo 141.-** Toda edificación deberá contar con iluminación y ventilación natural mediante ventanas que colinden directamente con la vía pública, áreas descubiertas, jardines o patios que cumplan con lo establecido en el presente reglamento; en tales ventanas, el área de iluminación no será inferior al veinte por ciento de la superficie del espacio al que sirven y el área de ventilación no será inferior al cincuenta por ciento de la superficie de la ventana.

**Artículo 142.-** Los patios de iluminación y ventilación deberán cumplir con las dimensiones siguientes:

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS Y ALTURAS EN MUROS DE PATIOS, PARA ESPACIOS HABITABLES</b>		
<b>ALTURA DE MUROS DELIMITANTES DEL PATIO</b>	<b>DIMENSIÓN MÍNIMA</b>	<b>SUPERFICIE MÍNIMA</b>
HASTA 4 METROS LINEALES	2 METROS LINEALES	6 METROS CUADRADOS
DE 4 A 7 METROS LINEALES	2 METROS LINEALES	9 METROS CUADRADOS
DE 7 A 9 METROS LINEALES	3 METROS LINEALES	12 METROS CUADRADOS
DE 9 A 12 METROS LINEALES	4 METROS LINEALES	16 METROS CUADRADOS
MAYOR A 12 METROS LINEALES	TERCERA PARTE DE LA ALTURA DE MUROS DELIMITANTES	IGUAL AL CUADRADO DE LA DIMENSIÓN MÍNIMA

DIMENSIONES MÍNIMAS Y ALTURAS EN MUROS DE PATIOS, PARA ESPACIOS NO HABITABLES		
ALTURA DE MUROS DELIMITANTES DEL PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	SUPERFICIE MÍNIMA
HASTA 6 METROS LINEALES	2 METROS LINEALES	4 METROS CUADRADOS
DE 6 A 9 METROS LINEALES	2.5 METROS LINEALES	6 METROS CUADRADOS
DE 9 A 12 METROS LINEALES	3 METROS LINEALES	9 METROS CUADRADOS
MAYOR A 12 METROS LINEALES	CUARTA PARTE DE LA ALTURA DE MUROS DELIMITANTES	IGUAL AL CUADRADO DE LA DIMENSIÓN MÍNIMA

**Artículo 143.-** En patios que tengan muros con alturas distintas, se promediará la altura de los mismos.

**Artículo 144.-** En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a la vía pública se permitirá una reducción por mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a la vía pública, pudiendo delimitarse de la misma mediante una cerca que no sobrepase 2.40 metros de altura respecto al nivel de la banqueta y que permita una visibilidad de al menos el cincuenta por ciento, tal cerca no deberá representar peligro o riesgo a personas o bienes; no se permite tal delimitación con ningún tipo de muro.

**Artículo 145.-** En los espacios no habitables se permitirá la iluminación y ventilación natural por medio de domos o tragaluces, siempre y cuando la superficie del vano del domo o tragaluz no sea menor al diez por ciento de la superficie del espacio.

### SERVICIOS SANITARIOS

**Artículo 146.-** Es obligatorio dotar a toda edificación con los servicios sanitarios, mismos que estarán separados en núcleos para cada sexo y estarán ubicados con acceso desde los vestíbulos y por cada piso o nivel edificado, conforme a lo indicado en la siguiente tabla:

SANITARIOS								
GENERO	MAGNITUD	EXCUSADOS		MINGITORIOS	LAVABOS		REGADERAS	
		Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
COMERCIOS, SERVICIOS, Y OFICINAS	Por cada 400 m <sup>2</sup> .	1	2	1	2	2		
EDUCACIÓN Y CULTURA	Hasta 50 alumnos.	2	4	2	2	2		
	Hasta 75 alumnos.	3	6	3	3	3		
	76 -150 alumnos.	4	8	4	4	4		
	Cada 75 adicionales o	2	4	2	2	2		

	fracción.							
CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS	Hasta 100 personas.							
	De 101 a 200 personas.	2	4	2	3	3		
	Cada 200 adicionales o fracción.	4	8	4	4	4		
DEPORTES, RECREACIÓN, CANCHAS Y CENTROS DEPORTIVOS	Hasta 50 personas.							
	De 101 a 200 personas.	2	4	2	2	2	1	1
	Cada 200 adicionales o fracción.	2	4	2	2	2	2	2
ESTADIOS	Cada 200 personas.	1	2	1	2	2		
ALOJAMIENTO CON BAÑO COMPARTIDO	Hasta 10 personas.							
	De 11 a 25 personas.	1	2	1	1	1	1	1
	Cada 25 adicionales o fracción.	2	4	2	2	2	2	2
ESTACIONAMIENTOS, TERMINALES Y ESTACIONES DE TRANSPORTE	Por cada 100 cajones.	1	2	1	2	2		
	Cada 200 personas o fracción.	2	4	2	2	2		
INDUSTRIAS, ALMACENES Y BODEGAS	Hasta 25 personas.	1	2	2	2	2	1	1
	De 26 a 50.	2	4	3	3	3	1	1
	De 51 a 75.	3	5	4	4	4	2	2
	Cada 100 adicionales o fracción.	3	6	4	4	4	1	1
ESTACIONES DE SERVICIO o GASOLINERAS		1	2	2	2	2		

**Artículo 147.-** En todo baño o módulo de servicios sanitarios, los muros, techos y pisos deberán recubrirse con materiales impermeables y antiderrapantes, las aristas de muros y demás elementos constructivos deberán ser redondeadas para seguridad de los usuarios.

**Artículo 148.-** Los servicios sanitarios contarán con un sistema de coladeras estratégicamente ubicadas que posibiliten asearlos fácilmente, además las áreas de regadera, sauna o vapor, deberán contar con instalaciones hidráulicas que tengan fácil acceso para su mantenimiento y conservación.

## PUERTAS

**Artículo 149.** En toda edificación que cuente con puertas para intercomunicar los espacios,



las mismas deberán cumplir con las dimensiones en metros siguientes:

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE ESPACIO	ANCHO MÍNIMO	ALTURA MÍNIMA
HABITACIONAL	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
	ESPACIOS HABITABLES	0.80	2.10
	BAÑOS	0.60	2.10
OFICINAS	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
COMERCIO	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
ASISTENCIA SOCIAL	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
	DORMITORIO EN ASILOS	0.90	2.10
	ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	0.80	2.10
EDUCACIÓN Y CULTURA	ACCESO PRINCIPAL	1.20	2.10
	AULAS	1.00	2.10
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS	ACCESO PRINCIPAL	1.20	2.40
ALOJAMIENTO	ACCESO PRINCIPAL	1.80	2.40
	SALONES	1.20	2.10
	HABITACIONES, OFICINAS, SERVICIOS	0.90	2.10

**Artículo 150.-** Las dimensiones antes descritas, se refieren al espacio libre de circulación entre el marco y la puerta, cuando esta última está abierta o perpendicular al vano de la misma.

**Artículo 151.-** Las puertas de salas de espectáculos hacia la vía pública, deberán tener un ancho total de al menos la suma del ancho reglamentario de las puertas entre vestíbulo y sala principal.

**Artículo 152.-** Toda puerta deberá estar ubicada de forma que al abatir no obstruya circulaciones, pasillos, escaleras o descansos, nunca deberá desembocar directamente a una escalera, sin mediar un descanso que tenga como mínimo 1.5 metros de ancho, además deberá contar con los dispositivos necesarios que permita su apertura de forma fácil desde el interior, como barras de empuje.

**Artículo 153.-** Toda puerta que conduzca al exterior, deberá contener señalización con el texto "SALIDA", dicha señalización deberá estar permanentemente iluminada, aún cuando se interrumpa el servicio eléctrico general, el texto de tales señalizaciones deberá tener una



altura mínima de 15 centímetros.

**Artículo 154.-** En sala de espectáculos, el total del ancho de las puertas que comuniquen a la calle con los pasillos internos de acceso o salida, deberán ser al menos, igual a la suma del ancho de las puertas que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos.

**Artículo 155.-** En toda edificación donde haya congregación masiva de personas, el ancho de las puertas y pasillos de salida de cada uno de los espacios en lo individual y en sus posibles zonas de acumulación, deberá calcularse para evacuar a los asistentes en un tiempo máximo de tres minutos en situaciones de emergencia, considerando que una persona puede salir por un ancho libre, sin obstáculos, ni escalones, de sesenta centímetros y recorrer un metro por segundo; por lo tanto, el ancho de tales elementos deberá ser múltiplo de sesenta centímetros y con un ancho mínimo de 1.20 metros.

**Artículo 156.-** En caso de que las salidas sean por escaleras, el ancho de las mismas, se calculará considerando que una persona puede recorrer 0.60 metros por segundo.

**Artículo 157.-** Para estos cálculos, se sumarán las entradas y salidas normales con las salidas de emergencia, sin embargo, cuando por razones de funcionamiento las salidas de emergencia se usen en forma independiente de los pasillos y puertas de acceso, estas salidas de emergencia deberán cumplir con la totalidad del ancho, aún cuando existan otras puertas y pasillos para los ingresos.

**Artículo 158.-** Para el cálculo del ancho de estos elementos, previamente deberá establecerse el cupo de los espacios conforme a los índices respectivos o posibilidades máximas de ocupación de cada uno, para luego poder determinar, de acuerdo a dichos cupos, el ancho de puertas y elementos de circulación.

### **CIRCULACIONES HORIZONTALES, CORREDORES Y/O PASILLOS**

**Artículo 159.-** En toda edificación, las circulaciones horizontales, corredores y/o pasillos, deberán de cumplir con las dimensiones mínimas en metros, listadas a continuación.

<b>CIRCULACIONES HORIZONTALES, CORREDORES Y/O PASILLOS</b>		
<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>TIPO DE CIRCULACIÓN</b>	<b>ANCHO MÍNIMO</b>
HABITACIONAL	CIRCULACIONES INTERIORES EN VIVIENDAS	0.90
	CORREDORES COMUNES A DOS O MAS VIVIENDAS	1.20
OFICINAS	CIRCULACIONES INTERIORES EN ÁREAS DE TRABAJO	0.90
	CORREDORES EN GENERAL	1.20

COMERCIO	CORREDORES EN GENERAL	1.20
EDUCACIÓN, CULTURA Y CULTO	CORREDORES COMUNES A DOS O MAS AULAS	1.20
	CIRCULACIONES CENTRALES INTERIORES	1.20
	CIRCULACIONES LATERALES INTERIORES	0.60
	CIRCULACIONES ENTRE FILAS DE ASIENTOS	0.60
RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	CIRCULACIONES CENTRALES O LATERALES	1.20
	CIRCULACIONES ENTRE FILAS DE ASIENTOS	0.60
	CIRCULACIONES DE SALIDA O TÚNELES	1.80
ALOJAMIENTO	CIRCULACIONES DE ACCESO A HABITACIONES	1.20
	CIRCULACIONES INTERIORES EN HABITACIONES	0.90

### **CIRCULACIONES VERTICALES, ESCALERAS Y RAMPAS**

**Artículo 160.-** Toda escalera que se proyecte y edifique, deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- I.- Contar con quince peraltes entre descansos, como máximo;
- II.- El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual al ancho de la rampa de la escalera;
- III.- La huella de los escalones tendrá una dimensión mínima de 28 centímetros, medida entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
- IV.- El peralte de los escalones tendrá una dimensión máxima de 18 centímetros para subir dos niveles o seis metros máximo y de 16 centímetros para subir tres o más niveles, o más de seis metros; estos niveles deberán de considerarse a partir del nivel inferior de la edificación, incluyendo los sótanos;
- V.- Las huellas y peraltes conservarán las mismas dimensiones durante todo el trayecto de la escalera;
- VI.- Las escaleras de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
- VII.- Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de treinta centímetros medida a cuarenta centímetros de la baranda del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros;

VIII.- Las rampas y descansos de las escaleras deberán quedar libres de abatimientos de puertas que comuniquen a otros espacios;

IX.- La altura mínima, tomada perpendicularmente desde una línea trazada entre las narices de los escalones, al lecho bajo de la rampa superior inmediata, nunca será menor a dos metros; y

X.- Toda escalera contará con muros o barandales con una altura de un metro respecto a la nariz de los escalones, los barandales deberán ser diseñados de forma que permitan el deslizamiento continuo de la mano y que impidan el paso de niños a través de los propios barandales o muros.

**Artículo 161.-** Toda escalera que se proyecte y/o edifique, tendrá las dimensiones mínimas en metros, conforme a la tabla siguiente:

ESCALERAS		
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE ESCALERA	ANCHO MÍNIMO
HABITACIONAL	PRIVADA	0.90
	COMÚN EN EDIFICIOS DE HASTA 10 NIVELES	1.20
	COMÚN EN EDIFICIOS, CADA 5 NIVELES ADICIONALES	0.30
OFICINAS, COMERCIO, SALAS DE ESPECTÁCULOS, TERMINALES DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTOS	HASTA 500 M2 POR PISO	1.20
	DE 500 M2 A 1000 M2 POR PISO	2.00
	CADA 100 M2 ADICIONALES POR PISO	0.20
EDUCACIÓN Y CULTURA	PARA UN MÁXIMO DE 4 AULAS POR PISO	1.20
	PARA CADA AULA ADICIONAL	0.30

**Artículo 162.-** En toda edificación o espacio abierto en que la circulación vertical sea resuelta mediante una o varias rampas, las mismas tendrán una pendiente máxima del diez por ciento.

### ELEVADORES Y ESCALERAS ELÉCTRICAS

**Artículo 163.-** Toda edificación que tenga más de cuatro niveles cubiertos, incluyendo la planta baja, deberán contar con elevadores para personas, mismos que deberán cumplir con la normatividad relativa correspondiente.

**Artículo 164.-** Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, las edificaciones

habitacionales plurifamiliares hasta cinco niveles cubiertos, incluyendo la planta baja, siempre y cuando la superficie máxima de cada vivienda sea de setenta metros cuadrados, excluyendo las superficies de indivisos y áreas comunes.

**Artículo 165.-** Cuando en una edificación plurifamiliar vertical, la vivienda del último nivel cuente con dos o más niveles y únicamente el inferior tenga acceso al elevador, los niveles superiores no se considerarán para lo indicado en los artículos que anteceden.

**Artículo 166.-** Todo elevador para personas tendrá las siguientes características:

- I.- Será fabricado y/o construido con materiales incombustibles y que no representen un riesgo para personas y bienes;
- II.- Tendrán señalamientos claros para su localización;
- III.- Su ubicación estará próxima al ingreso principal;
- IV.- Los botones de llamada, serán colocados a 1.20 metros en su parte superior y respecto al nivel de piso;
- V.- El vano de puertas tendrá un ancho libre mínimo de un metro;
- VI.- El área interior libre del elevador tendrá dimensiones mínimas de 1.50 metros por 1.50 metros;
- VII.- Se instalarán pasamanos interiores en los costados que no contengan puertas;
- VIII.- Se instalará un tablero de control colocado a un costado de las puertas y a una altura de 1.20 metros respecto al nivel de piso interior del elevador
- IX.- Los botones de control deberán tener números arábigos en relieve;
- X.- Los mecanismos automáticos de apertura y cierre de las puertas deberán de operarse con el tiempo suficiente para el paso de una persona con discapacidad; y
- XI.- Todo elevador mantendrá el mismo nivel de piso interior y exterior durante cada parada o estación a lo largo de todo su recorrido por la edificación a que sirva.

**Artículo 167.-** Toda escalera eléctrica será fabricada y/o construida con materiales incombustibles y que no representen un riesgo para personas y bienes.

**Artículo 168.** Las escaleras eléctricas tendrán una inclinación máxima de treinta y cinco grados, un ancho libre mínimo de sesenta centímetros y huellas con una dimensión mínima de 28 centímetros.

**Artículo 169.-** En todo proyecto en que solo se contemplen escaleras eléctricas para



resolver las circulaciones verticales, además deberán construirse escaleras fijas para fines de emergencia con un ancho mínimo de 1.20 metros.

## **ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 170.-** Toda edificación dentro de su propio predio, deberá cumplir con los cajones de estacionamiento necesarios conforme a la normatividad relativa aplicable, cuando en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y/o usos de suelo, el número de cajones de estacionamiento requeridos, será el resultante de la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

**Artículo 171.-** Los estacionamientos tendrán áreas cubiertas para peatones, destinadas a la recepción y entrega de vehículos, ubicadas a un costado de los carriles de entrada y salida de vehículos, con un ancho mínimo de 1.20 metros, una longitud mínima de seis metros y superficie mínima será de diez metros cuadrados por cada cien cajones; además esa área tendrá el piso terminado con una pendiente máxima del uno por ciento y elevado quince centímetros sobre el nivel de la superficie de circulación de los vehículos.

**Artículo 172.-** Todo estacionamiento público deberá delimitarse de los predios vecinos, mediante muros con una altura mínima de 2.00 metros y máxima de 2.40 metros, además estará pavimentado y drenado adecuadamente, la pendiente mínima para el escurrimiento de agua, será del dos por ciento.

**Artículo 173.-** Toda caseta para control de estacionamiento deberá estar situada dentro del predio, a una distancia medida a partir del colindante con la vía pública de acceso, mínima de tres metros para automóviles y de diez metros para autobuses y camiones.

**Artículo 174.-** Los accesos y salidas de los estacionamientos deben ubicarse sobre vialidades secundarias y lo más lejos posible de las intersecciones, además de permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública.

**Artículo 175.-** Los accesos y salidas a estacionamientos de automóviles, deberán tener un carril de ingreso y un carril de salida, el ancho mínimo de cada carril será de tres metros.

**Artículo 176.-** Toda maniobra para estacionar un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir automóviles en reversa a la vía pública.

**Artículo 177.-** Todo cajón de estacionamiento para automóviles, tendrá las dimensiones mínimas de 2.40 metros de ancho y 5.00 metros de longitud cuando se trate de estacionamiento en batería, y dimensiones mínimas de 2.40 metros de ancho y 6.00 metros de longitud cuando se trate de estacionamiento en cordón.

**Artículo 178.-** Las dimensiones mínimas en metros, para los pasillos de circulación en estacionamientos de automóviles, dependen del ángulo de los cajones, debiéndose respetar

los siguientes valores:

DIMENSIONES DE PASILLOS DE CIRCULACIÓN EN ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES	
ANGULO DEL CAJÓN	ANCHO DEL PASILLO DE CIRCULACIÓN
30°	3.00
45°	4.00
60°	5.00
90°	6.00

**Artículo 179.-** Todo cajón de estacionamiento deberá contar con topes de quince centímetros de altura; cuando en el cajón de estacionamiento el automóvil ingresa de frente, el tope se ubicará a ochenta centímetros del límite del cajón y cuando en el cajón de estacionamiento el automóvil ingresa en reversa, el tope se ubicará a ciento veinte centímetros del límite del cajón.

**Artículo 180.-** Los estacionamientos para autobuses y/o camiones serán proyectados según las dimensiones de los autobuses o camiones, si se trata de camiones no articulados, se considerarán dimensiones y radios de giro semejantes a los autobuses.

**Artículo 181.-** Los accesos y salidas a un estacionamiento de autobuses y/o camiones, deberán tener un carril de entrada y uno de salida, el ancho mínimo de cada carril será de cuatro metros.

**Artículo 182.-** En estacionamientos cubiertos para autobuses y/o camiones, altura libre mínima será de 4.50 metros al punto más bajo de cualquier estructura o instalación que sobresalga de la cubierta.

**Artículo 183.-** Los cajones de estacionamiento para autobuses y camiones no articulados, tendrán las siguientes dimensiones mínimas en metros:

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOBUSES Y CAMIONES NO ARTICULADOS			
POSICIÓN	ANCHO DE PASILLO	LONGITUD DE CAJÓN	ANCHO DE CAJÓN
CORDÓN	10.00	10.00	3.00
45°	7.50	10.00	3.50
90° FRENTE	14.00	10.00	4.00
90° REVERSA	8.00	10.00	4.00

**Artículo 184.-** Las dimensiones mínimas en metros, para circulaciones para estacionamientos para autobuses y camiones, serán las señaladas en la siguiente tabla:

DIMENSIONES DE PASILLOS DE CIRCULACIÓN EN ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOBUSES Y CAMIONES					
LONGITUD DE VEHÍCULO	ANCHO DE CAJÓN	LONGITUD DE CAJÓN	ANCHO DE PASILLO		
			CORDÓN	45°	90°
10.70	4.00	12.00	10.00	7.50	15.00
12.20	4.00	13.00	10.00	7.50	15.00
13.75	4.00	14.50	10.00	7.50	15.00
15.25	4.00	15.50	10.00	7.50	15.00
20 CADA REMOLQUE	4.00	20.00	20.00	7.50	15.00

**TÍTULO VIII.**

**NORMAS PARA EL LIBRE ACCESO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.**

**Artículo 185.-** Para efectos del presente reglamento, se entiende por persona con discapacidad, a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida, de alguna capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total, que dificulte su desarrollo e integración al medio que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

**Artículo 186.-** Los derechos que el presente reglamento protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son el desplazarse libremente en los espacios públicos y tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

**Artículo 187.-** En toda edificación y espacio abierto, se deberán garantizar las facilidades para personas con discapacidad, mediante la incorporación en el diseño arquitectónico, de los elementos mínimos de accesibilidad y bienestar que se describen en este título.

**Artículo 188.-** Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas sujetándose a lo señalado por el presente reglamento.

**Artículo 189.-** Toda edificación deberá garantizar el acceso desde la vía pública mediante rampas desde la misma o por medio de accesos sin cambio de nivel entre el interior y el exterior del edificio.

**Artículo 190.-** Próximo a rampas de acceso, escaleras y otros cambios de nivel, el piso tendrá una textura diferente con respecto al predominante, con una dimensión de 1.20 metros por el ancho del elemento.

**Artículo 191.-** Las rampas para uso de personas con discapacidad tendrán las siguientes características:

I.- Ancho mínimo libre de un metro entre cualquier elemento;

II.- Pendiente máxima del seis por ciento;

III.- Longitud máxima de seis metros entre descansos;

IV.- Descansos de 1.50 metros;

V.- El piso deberá ser firme, resistente, antiderrapante y construido con materiales no combustibles;

VI.- Pasamanos con una altura mínima de un metro, ubicados a ambos lados de la rampa;

VII.- Señalamiento que prohíba la obstrucción de la rampa con cualquier tipo de elemento; y

IX.- Símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad.

**Artículo 192.-** En los puntos de cruce de la vía pública, las banquetas contarán con rampas con una pendiente máxima del diez por ciento, dimensión mínima de un metro de ancho y deberán alinearse de forma perpendicular a las vialidades para evitar desplazamientos de personas con discapacidad visual en forma diagonal.

**Artículo 193.-** La construcción de rampas con especificaciones distintas a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando el correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas sean aprobadas por La Dirección.

**Artículo 194.-** Todo pasamanos será realizado con tubulares metálicos con un diámetro entre cuatro y seis centímetros; se deberán colocar dos pasamanos, uno a un metro y el otro a setenta centímetros, ambos respecto al nivel del piso.

**Artículo 195.-** En toda edificación con facilidades para personas con discapacidad, las puertas tendrán una dimensión mínima de noventa centímetros de ancho, tendrán acabados con colores de alto contraste en relación a los de la pared correspondiente; además, las manijas, cerraduras y jaladeras deberán ser de tipo palanca, además deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a noventa centímetros respecto al nivel del piso.

**Artículo 196.-** En toda edificación los vestíbulos tendrán las siguientes características:

I.- Deberán de evitarse en lo posible escalones o cambios de nivel pronunciados en los vestíbulos de acceso a edificios sea este vestíbulo interior o exterior;

II.- Deberá ser el espacio donde no exista ningún tipo de barrera arquitectónica o de vegetación; y

III.- Será el espacio más amplio del edificio y tendrá un acceso directo a la vía pública, estacionamiento o rutas pedestres.

**Artículo 197.-** Toda circulación horizontal exterior, andador, banqueta o sendero peatonal tendrá las siguientes características:

I.- En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;

II.- La pendiente máxima será del seis por ciento;

III.- La vegetación y arbolado no deberá obstruir la circulación en el ancho de la misma y a una altura mínima de 2.10 metros;

IV.- El piso deberá ser firme, resistente, antiderrapante y construido con materiales no combustibles;

V.- Se utilizarán diferentes materiales o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con discapacidad visual; y

VI.- Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.

**Artículo 198.-** Queda prohibido utilizar la vía pública como vestíbulo de ingreso, el fin de garantizar el libre paso de personas con discapacidad.

**Artículo 199.-** En conjuntos habitacionales, comerciales o de equipamiento, existirá un sistema de rutas pedestres independiente del tráfico vehicular, sin barrera alguna, ni pendiente mayor al seis por ciento; cuando las rutas pedestres coincidan con las vías de tráfico vehicular, se proveerá a las mismas con semáforos parlantes y luminosos especiales para el cruce de peatones.

**Artículo 200.-** En las áreas de acceso, tránsito y estancia de edificios públicos y centros comerciales se instalarán señalamientos conforme a las especificaciones siguientes:

I.- Las señalizaciones serán con los colores y las especificaciones internacionales que para el caso existen;

II.- Los letreros gráficos visuales deberán tener letras de cinco centímetros de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2.10 metros sobre el nivel del piso;

III.- En los letreros táctiles las letras o números tendrán dos milímetros de relieve, dos centímetros de altura y serán colocados a 1.40 metros de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;

IV.- Los sistemas de alarma de emergencia deberán instalarse a base de señales audibles y visibles con sonido intermitente y lámpara de destellos;

V.- En salas de espera y auditorios se destinará un área cercana al acceso de un metro por 1.25 metros para personas con discapacidad en sillas de ruedas, colocando señalización de área reservada;

VI.- En salas de espera y auditorios se reservará un asiento para discapacitados con muletas o bastones cercanos al acceso y simbología de área reservada;

VII.- En comedores se instalarán mesas de setenta y seis centímetros de altura libre y



asientos removibles;

**VIII.-** En las áreas públicas se instalará como mínimo, un teléfono dispuesto a una altura máxima de 1.20 metros, fuera de gabinete cerrado; y

**IX.-** Los mostradores de atención al público tendrán una altura máxima de noventa centímetros.

**Artículo 201.-** En áreas de sanitarios, por cada seis inodoros se deberá instalar uno para personas con discapacidad. El cual deberá tener las siguientes características:

**I.-** Muros macizos;

**II.-** 2 metros de fondo por 1.60 metros de frente;

**III.-** Piso antiderrapante;

**IV.-** Puertas de un metro de ancho mínimo;

**V.-** Tres barras horizontales de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro cada una, en las paredes laterales del inodoro colocadas una a 0.90 metros de altura sobre el nivel de piso en un extremo y en el extremo opuesto las dos restantes una a 0.70 metros y la otra a 0.50 metros de altura sobre el nivel de piso totalmente horizontales, se extenderán a 0.70 metros de largo con separación mínima a la pared de 0.050 metros;

**VI.-** Una barra vertical de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro, de 0.70 metros de longitud en la pared posterior al inodoro centrada a una altura de 0.80 metros sobre el nivel de piso en la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior;

**VII.-** El inodoro debe tener un asiento a 0.50 metros de altura sobre el nivel del piso; y

**VIII.-** El inodoro debe estar colocado a 0.50 metros de distancia del paño de la pared al centro del mueble.

**Artículo 202.-** Cuando en el área de sanitarios, la cantidad de inodoros requeridos sea menor a seis, se instalará mínimo uno para personas con discapacidad conforme al artículo anterior.

**Artículo 203.-** Las características de colocación de los lavabos deberán ser las siguientes:

**I.-** A una de altura libre de setenta y seis centímetros sobre el nivel del piso;

**II.-** La distancia entre lavabos será de 0.90 metros de eje a eje;

**III.-** El mueble será empotrado o con ménsula de sostén para soportar el peso del usuario;

IV.- El desagüe será colocado hacia la pared posterior;

V.- El grifo izquierdo del agua caliente, deberá señalarse con color rojo;

VI.- Uno de los lavabos tendrá llaves largas tipo aleta; y

VII.- Los accesorios como toalleros y secador de manos deberá estar colocados a una altura máxima de un metro sobre el nivel del piso.

**Artículo 204.-** Las áreas de regaderas tendrán como mínimo una regadera para discapacitados que cubra las siguientes características:

I.- Dimensiones de 1.10 metros de frente por 1.30 metros de fondo;

II.- Puerta de 1 metro de ancho mínimo;

III.- Dos barras horizontales de apoyo esquineras de 1 ½ pulgadas de diámetros y 0.90 metros de largo colocadas en la esquina más cercana a 0.80 metros sobre el nivel del piso; y

IV.- Banca de transferencia de 0.90 metros por 0.40 metros y 0.50 metros de altura.

**Artículo 205.-** Los servicios sanitarios donde se requieran vestidores, deberá haber un vestidor como mínimo para personas discapacitadas con las siguientes características:

I.- 1.80 metros de frente por 1.80 metros de fondo;

II.- Banca de 0.90 metros de largo por 0.40 metros de ancho y 0.50 metros de altura;

III.- Una barra de apoyo, de acero inoxidable de 1 ½ pulgadas de diámetro y de 0.70 metros de longitud, posicionada horizontalmente en una de las paredes laterales colocada a 0.90 metros de altura sobre el nivel del piso; y

IV.- Una barra de apoyo, de acero inoxidable de 1 ½ pulgadas de diámetro y de 0.70 metros de longitud, posicionada verticalmente a una altura de 0.80 metros sobre el nivel del piso de la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior, próxima a la banca y barra horizontal en el muro adyacente a la banca.

**Artículo 206.-** En todo elevador y elemento que requiera controles electrónicos, se instalará la correspondiente en escritura del sistema Braille conforme a la normatividad relativa.

**Artículo 207.-** Toda edificación tendrá un cajón estacionamiento reservado para personas con discapacidad por cada veinticinco cajones de estacionamiento requeridos; cuando la edificación requiera una cantidad total menor a veinticinco cajones de estacionamiento, habrá mínimo un cajón estacionamiento reservado para personas con discapacidad.

**Artículo 208.-** Los cajones reservados para personas con discapacidad deberán ubicarse

próximos al ingreso o ingresos a la edificación y el recorrido desde el cajón de estacionamiento hasta el ingreso deberá estar libre de obstáculos de cualquier tipo.

**Artículo 209.-** Cada cajón de estacionamiento para personas con discapacidad, tendrá medidas de 5 metros de fondo por 3.50 metros de ancho.

**Artículo 210.-** En cada cajón de estacionamiento para personas con discapacidad, deberá colocarse el señalamiento con el símbolo internacional de acceso a discapacitados con un diámetro de 1.50 metros, pintado en el piso y ubicado al centro del cajón, además deberá colocarse un letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura y al frente de cada cajón respectivo.

## **TÍTULO IX. DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

**Artículo 211.-** Queda prohibido iniciar una obra de construcción y/o relativa, hasta que el interesado haya obtenido y tenga en el lugar donde se va a ejecutar la obra, los documentos que acrediten la autorización de la misma, los cuales son: licencia de construcción, plano(s) aprobado(s) en original, pancarta con los datos de la obra de edificación o relativa y bitácora(s) oficial(es) de obra, esta última cuando sea obligatoria, conforme al presente reglamento.

**Artículo 212.-** La pancarta con los datos de la obra de edificación y/o relativa, deberá contar con dimensiones mínimas de 90 centímetros por 60 centímetros, fondo en color blanco o gris claro, texto en 5 centímetros de altura, tipografía legible y en color oscuro, además deberá ser fijada en lugar visible desde la vía pública.

**Artículo 213.-** La pancarta deberá contener el número de control de la licencia de construcción, uso de suelo, giro de la edificación, domicilio oficial del predio; además cuando sea obligatorio contar con director responsable en obra, deberá incluir nombre, profesión y número de registro del mismo.

**Artículo 214.-** En la bitácora oficial de obra, La Dirección señalará la periodicidad con que el director responsable en obra deberá anotar el avance de la obra, la descripción del proceso de edificación utilizado, las fechas de los distintos eventos, cualquier modificación realizada al proyecto estructural autorizado y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el mismo.

**Artículo 215.-** Toda modificación de los planos estructurales autorizados, deberá ser aprobada por el director responsable en obra, además deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones realizadas al proyecto estructural autorizado y entregarlos a La Dirección para actualización del expediente.

**Artículo 216.-** Es obligación de quien ejecute una obra de construcción y/o relativa, colocar los dispositivos de seguridad necesarios para garantizar la integridad física de personas y bienes, La Dirección, según lo considere necesario, determinará las características que

deberán tener tales dispositivos, además de los casos en los que se obligará la colocación de tapiales en las obras que por sus condiciones físicas o por su ubicación en zonas de tránsito peatonal, lo requieran.

**Artículo 217.-** En fincas u obras de construcción y/o relativas que excedan la altura de diez metros respecto al nivel de la banqueta, quien las ejecute deberá hacer un paso cubierto para personas con un ancho no menor de 1.20 metros, en la propia banqueta y sin invadir el arroyo de la vialidad, además de extender el tapial hacia arriba del paso cubierto, en una la altura igual o mayor a la quinta parte de la altura de la obra.

**Artículo 218.-** Tratándose de obras cuya altura sea inferior a diez metros, los tapiales podrán consistir en un tapial perimetral con altura mínima de 2.40 metros respecto al nivel de la banqueta.

**Artículo 219.-** La colocación de tapiales y andamios en la vía pública requerirá autorización de La Dirección, previo pago de los derechos correspondientes según lo señale la Ley de ingresos.

**Artículo 220.-** En toda obra de construcción y/o relativa, para lograr un comportamiento estructural adecuado en condiciones normales de operación, además de los procedimientos de diseño y construcción contra efectos de sismos y de vientos, se deberá aplicar lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias del presente reglamento.

**Artículo 221.-** Para obras con estructuras no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este título. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos deberán ser aquellos aprobados por La Dirección.

**Artículo 222.-** Queda prohibido realizar trabajos menores de edificación, en fincas sujetas a protección de patrimonio histórico, cultural y/o artístico, sin antes tramitar la licencia o permiso correspondiente.

**Artículo 223.-** Los trabajos menores de edificación podrán ejecutarse sin permiso o licencia de construcción, con autorización de La Dirección, para lo cual el propietario del predio o su representante legal, deberá notificar por escrito a la misma, proporcionando los planos respectivos y escrito con la descripción de los trabajos a realizar y señalando el domicilio exacto del lugar donde se pretenden realizar los trabajos, dicho escrito será firmado por el interesado, anexando copia de identificación oficial del mismo.

**Artículo 224.-** Para fines de este reglamento, se entienden como trabajos menores los siguientes casos:

I.- Construcción y reparación de banqueta;

II.- Reparación, reposición, mantenimiento o mejoramiento; cuando no impliquen cambios de uso de suelo, ampliaciones, modificaciones estructurales, alteración de espacios o del estado



original de la edificación;

**III.-** Construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas, letrinas o vigilancia en el predio donde se lleve a cabo la construcción y los servicios provisionales correspondientes, teniendo el propietario que realizar el retiro de estas construcciones provisionales, al término de la ejecución de la obra; o

**IV.-** Acciones emergentes para prevención de accidentes, con obligación del propietario o representante legal, de comunicarlo a La Dirección en un plazo no mayor a 48 horas hábiles después de iniciar la obra.

**Artículo 225.-** La exención de la licencia de construcción no libera a los propietarios de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar el presente reglamento y otras normatividades aplicables, además de que los trabajos de obra estarán sujetos a la supervisión de La Dirección para efectos de su verificación o inspección.

**Artículo 226.-** Las disposiciones de este título se aplican tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones, demoliciones y demás obras a que se refiere el presente reglamento.

## **TÍTULO X.**

### **DE LA UTILIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS.**

**Artículo 227.-** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir incendios, observando las medidas de seguridad previstas en los reglamentos de bomberos, Protección Civil y la normatividad aplicable.

**Artículo 228.-** Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados, mantenerlos aislados de la vía pública por medio de cercas o muros.

**Artículo 229.-** Las cercas no requerirán licencia de edificación y se instalarán siguiendo el alineamiento fijado por La Dirección; cuando no se ajusten al mismo, La Dirección notificará al interesado concediéndole un plazo máximo de 5 días hábiles para corregir el alineamiento de la cerca.

**Artículo 230.-** Queda prohibido instalar cercas o realizar muros con materiales que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes de cualquier tipo.

**Artículo 231.-** En caso de riesgo en la estabilidad de una cerca o muro, La Dirección ordenará su reparación, reconstrucción o demolición, la cual deberá ejecutar el propietario en un plazo máximo de 5 días hábiles.

**Artículo 232.-** Cualquier demolición en zonas de patrimonio histórico y artístico, La Dirección dictaminará de acuerdo a las disposiciones de las autoridades competentes o facultadas; además requerirá previamente a la licencia de demolición de la autorización correspondiente por parte de las instancias correspondientes, así como lo indicado por La Dirección.



**Artículo 233.-** Con la solicitud de la licencia demolición se deberá presentar un programa de obra, en caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión fecha y horario en que se realizará la demolición que estará sujeta a la aprobación de La Dirección, la cual deberá avisar a los vecinos colindantes, la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 48 horas de anticipación, anexando para este efecto la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

**Artículo 234.-** En el área urbana queda restringido llevar a cabo demoliciones mediante el uso de explosivos; en el caso en que sea necesario el uso de los mismos, La Dirección determinará apoyándose en los criterios de autoridades competentes, los lineamientos a que deberán sujetarse dichas demoliciones las cuales quedarán bajo responsabilidad del director responsable en obra.

**Artículo 235.-** Cuando La Dirección determine que una obra de excavación, demolición, edificación y/o relativa, presenta peligro para personas o bienes, ordenará al propietario de la misma, llevar a cabo las obras necesarias para aseguramiento, reparación o demolición, previo dictamen técnico emitido por La Dirección, en el cual se indicará el plazo para que el propietario concluya las obras indicadas.

**Artículo 236.-** Cuando concluya el plazo señalado por La Dirección, sin que tales trabajos estén concluidos por cuenta del propietario, La Dirección podrá ejecutar de esas obras con cargo y a costa del propietario, además de las sanciones correspondientes conforme a la Ley de Ingresos.

**Artículo 237.-** En caso de inminencia de siniestro, aún sin mediar la audiencia previa del propietario o interesado, La Dirección podrá tomar las medidas que considere indispensables para prevenir su acontecimiento; notificará a los ocupantes del inmueble y pedirá el auxilio de las autoridades competentes para lograr la inmediata desocupación.

**Artículo 238.-** La Dirección, previo dictamen técnico, podrá promover ante las dependencias municipales correspondientes, la desocupación del inmueble o la necesidad de ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones u otros trabajos, con el fin de eliminar los inconvenientes que se estén causando.

## **TÍTULO XI DE LA OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.**

**Artículo 239.-** La vía pública, mientras no se afecte del uso público a que está destinada por resolución de las autoridades municipales, tendrá carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable.

**Artículo 240.-** El Gobierno Municipal, deberá preservar las vías públicas y otros bienes de uso común, en condiciones apropiadas que permitan y faciliten el libre tránsito o circulación; mediante la vigilancia y control necesarios para evitar su ocupación de forma no autorizada.

**Artículo 241.-** La Dirección podrá autorizar la ocupación de la vía pública; previo pago de derechos correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos; teniendo el propietario o representante legal del predio donde se realizarán las obras, la obligación de garantizar la seguridad de personas y bienes de cualquier tipo, mediante los elementos de seguridad necesarios, según lo determine y autorice La Dirección.

**Artículo 242.-** Toda persona física o jurídica de índole privada o pública que requiera hacer uso de la vía pública para la ejecución de obra, tendrá la obligación de restituir y dejar en óptimas condiciones, las vías públicas u otros bienes municipales de uso común con la misma calidad, materiales y terminados originales sin costo alguno para El Gobierno Municipal.

**Artículo 243.-** Toda persona que requiera ocupar las vías públicas o espacios públicos en forma eventual y/o provisional, deberá tramitar y obtener el permiso correspondiente para:

I.- La instalación provisional de tapias;

II.- La ocupación provisional con cualquier tipo de objetos o materiales; y

**Artículo 244.-** La Dirección expedirá los permisos a que se refiere el artículo anterior, conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Se expedirán a quien los solicite, previo pago de los derechos correspondientes, según lo señale la Ley de ingresos;

II.- La solicitud incluirá el nombre, domicilio e identificación del solicitante, así como los datos del predio con referencia al cual se realizará la ocupación, instalaciones o maniobras en la vía pública; y

III.- Recibida la solicitud se expedirá o negará el permiso correspondiente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

**Artículo 245.-** Los permisos para la ocupación provisional de las vías o espacios públicos deberán señalar:

I.- Las condiciones y términos para la colocación y permanencia de los elementos, instalaciones, equipos, maquinaria, escombros o materiales;

II.- Los horarios para la realización de las actividades;

III.- Los señalamientos o elementos de protección que deberán ser colocados;

IV.- La colocación de los elementos que garanticen la seguridad dentro y fuera de las áreas utilizadas; y

V.- El compromiso de desocupar la vía pública en las condiciones y términos autorizados.



**Artículo 246.-** No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción;

II.- Para fines de carga y descarga de cualquier tipo; y

III.- Para realizar o instalar cualquier tipo de edificación en vialidades de acceso controlado.

**Artículo 247.-** Corresponde a La Dirección el ordenar las medidas necesarias para remover los materiales u objetos que ocupen la vía pública sin autorización.

**Artículo 248.-** Los particulares, instituciones públicas o privadas, que sin autorización ocupen, afecten o dañen la vía pública y/o las instalaciones de servicios públicos; están obligados al cumplimiento de las sanciones a que se hagan acreedores, además de retirar los obstáculos y hacer las reparaciones en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por La Dirección, además del pago de los derechos respectivos en caso procedente, según lo señale la Ley de ingresos.

**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, la misma procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos, con cargo o a costa del infractor.

**Artículo 250.-** Las instalaciones subterráneas en la vía pública, deberán alojarse en el área de arroyo en las vialidades en tal forma que no interfieran entre sí, en casos excepcionales La Dirección autorizará su colocación en el área de las banquetas o camellones.

**Artículo 251.-** Cuando se efectúe cualquier obra en la vía pública, que demande la remoción o cambio de lugar de postes, será obligatorio para quien realice la obra, efectuar el cambio por su cuenta y con sus propios recursos, previo trámite ante la dependencia o instancia respectiva.

**Artículo 252.-** Cuando un dictamen técnico emitido por alguna autoridad, determine que sea necesaria la reposición o el cambio de lugar de uno o más postes, el propietario o propietarios de los postes están obligados a ejecutar el cambio, sustitución o retiro, para tal efecto, se hará la notificación correspondiente fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio y de no hacerlo, lo hará La Dirección y se procederá en los términos de la normatividad de procedimientos administrativos.

**Artículo 253.-** Es obligación de los propietarios y usuarios de postes, cableado y demás instalaciones complementarias, hacer un uso correcto de los mismos elementos y tenerlos en condiciones que no causen daños a personas o bienes de cualquier tipo; y en su caso, realizar la reparación de la vía pública, cuando la misma sea afectada o dañada, con motivo de la colocación o remoción de postes y/o las instalaciones o líneas soportadas por los mismos, debiendo hacerlo en los plazos señalados por La Dirección.

**Artículo 254.-** Es obligación de los propietarios y usuarios de postes, cableado y demás instalaciones complementarias, aportar a La Dirección los datos sobre el número de postes y la ubicación de los mismos, establecidos en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; además de realizar el pago de los derechos correspondientes por concepto de instalación de postes, cableado, según sea el caso, conforme a la Ley de ingresos.

**Artículo 255.-** Todo permiso relacionado con la ocupación y/o utilización de la vía pública, quedará sujeto a lo dispuesto por este título aunque no se exprese en el mismo.

## **TÍTULO XII.**

### **DE LA INSPECCIÓN Y CONTROL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

**Artículo 256.-** La Dirección podrá en todo momento, ordenar las visitas de verificación y/o inspección que considere convenientes, a todo predio donde se lleven a cabo obras de construcción y/o relativas, para que en caso de no ajustarse a las leyes, reglamentos y la normatividad aplicable, se dispongan las infracciones correspondientes, imponiendo al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 257.-** La Dirección designará inspectores autorizados para realizar la inspección a todo predio donde se lleven a cabo obras de construcción y/o relativas, quienes tendrán acceso a los predios en construcción, exclusivamente para el cumplimiento de la orden respectiva, cumpliendo los requisitos constitucionales necesarios y en caso de encontrar alguna anomalía, apercibirán al propietario de la finca mediante el acta correspondiente.

**Artículo 258.-** El visitado por su parte tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar donde se efectúan las obras de construcción y/o relativas, además de facilitar las actividades de verificación o inspección, para lo cual proporcionarán la información referente a la ejecución de la obra de construcción y/o relativas, así como los datos que solicite La Dirección mediante los inspectores autorizados.

**Artículo 259.-** Es obligación de quien haya obtenido alguna licencia referida en el presente reglamento, el contar en todo momento durante la ejecución de la obra con los siguientes requisitos:

I.- Pancarta con los datos de la obra y del director responsable, esto último según sea el caso;

II.- Licencia de construcción original o copia certificada de la misma;

III.- Planos autorizados en original;

IV.- Bitácora oficial de la obra;

V.- Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, en uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar o copia certificada del mismo; y



**VI.-** Cumplir con los documentos y/o lineamientos referidos en el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo.

**Artículo 260.-** La bitácora oficial de obra deberá ser firmada por el director responsable en obra y por los inspectores autorizados, anotando la fecha de la visita y en su caso, las observaciones correspondientes; si fuera el caso, al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, los artículos del reglamento que resulten violados y observando sobre el particular lo que dispone este reglamento.

**Artículo 261.-** La supervisión municipal de obras y los procedimientos de verificación e inspección, se realizarán de conformidad con las leyes y reglamentos que regulan el procedimiento administrativo.

### **TÍTULO XIII. DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO.**

**Artículo 262.-** Para hacer cumplir lo dispuesto en el presente reglamento, en todo predio donde se ejecuten obras de edificación y/o relativas, La Dirección podrá aplicar cualquiera de las siguiente sanciones:

I.- Apercibimiento;

II.- Multa conforme a la Ley de ingresos.

III.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de los predios, obras de construcción y/o relativas, cuando se realicen en contravención del presente reglamento y normatividad aplicable;

IV.- Arresto administrativo en caso de continuar los trabajos en un predio u obra clausurada;

V.- Anulación y/o revocación de las licencias y/o permisos que se expidan con base a información falsa o incorrecta o se expidan sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en el presente reglamento y la normatividad aplicable; y

VI.- Demolición de lo construido en contravención a los ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 263.-** Podrá ejecutarse la clausura de una obra de excavación, demolición, construcción y/o relativa, por alguna de las causas siguientes:

I.- Por impedir u obstaculizar el cumplimiento de sus funciones al personal designado por La Dirección;

II.- Por ejecutar una obra de excavación, demolición, construcción y/o relativa, sin licencia o

permiso;

**III.-** Por falsedad en los datos consignados en la solicitud de licencia o en los documentos complementarios;

**IV.-** Por omitir en la solicitud de licencia, la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos, o fincas consideradas relevantes;

**V.-** Por no presentar la licencia autorizada o plano(s) autorizado(s), al momento de la inspección;

**VI.-** Por dar uso a parte de una construcción, sin contar con el certificado de habitabilidad;

**VII.-** Por invadir cualquier área de restricción;

**VIII.-** Por no respetar el área jardinada señalada en el proyecto autorizado;

**IX.-** Por omitir cajones de estacionamiento, señalados en el proyecto autorizado;

**X.-** Por ejecutar una obra de construcción y/o relativa, alterando el proyecto autorizado;

**XI.-** Por ejecutar una obra de construcción y/o relativa, careciendo de director responsable en obra;

**XII.-** Por ejecutar obras de construcción y/o relativa, que causen daños a personas o bienes;

**XIII.-** Por ejecutar obras de construcción y/o relativa, que representen riesgo para personas o bienes; y

**XIV.-** Por no enviar a La Dirección, la información que precisa el presente reglamento.

**Artículo 264.-** Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, además de la clausura de la obra, se sancionará al director responsable de la misma.

**Artículo 265.** Las sanciones a los directores responsables en obra se aplicarán de la siguiente forma:

**I.-** Se hará acreedor a una amonestación el director responsable que:

**a)** Avale modificaciones al proyecto autorizado sin previa autorización;

**b)** No firme la bitácora oficial de obra, conforme a lo previsto en el presente reglamento;

**c)** No notifique a La Dirección, el cambio de domicilio que aparezca en su registro de director responsable;



- d) No notifique a La Dirección, el darse de baja como director responsable de una obra; o
- e) No notifique a La Dirección, cuando se separe de sus funciones por más de diez días hábiles, respecto a las obras de las que sea responsable.

**II.-** Se suspenderá el ejercicio del director responsable por un periodo de seis meses, cuando:

- a) Acumule tres amonestaciones en el periodo de un año; o
- b) Omita la tramitación y obtención del certificado de habitabilidad, una vez terminada la construcción.

**III.-** Se procederá a la cancelación del registro de un director responsable cuando:

- a) Acumule tres suspensiones, sin importar la periodicidad;
- b) Avale modificaciones al proyecto que impliquen daños al medio ambiente o que pongan en riesgo la integridad o seguridad de personas o bienes; o
- c) No atienda las indicaciones asentadas en la bitácora oficial de obra por el personal adscrito a La Dirección, cuando el incumplimiento de las mismas represente riesgo para personas o bienes.

**Artículo 266.-** La imposición de las sanciones a los Directores Responsables, referidas en el presente título, correrá a cargo de La Dirección; misma que determinará la sanción correspondiente dentro de un procedimiento sumario y garantizando el derecho de audiencia del afectado.

**Artículo 267.-** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en el presente reglamento y/o en la normatividad aplicable, será sancionado por la autoridad correspondiente según su competencia, imponiendo al infractor las sanciones establecidas conforme al presente reglamento y la normatividad aplicable.

**Artículo 268.-** Toda obra no autorizada podrá ser demolida, mediante el procedimiento correspondiente; para lo cual se notificará al propietario o su representante legal, para que la realice por su cuenta, dentro del plazo que señale la autoridad competente; en caso de incumplimiento, La Dirección efectuará la demolición y el costo de tales trabajos se constituirá en crédito fiscal para ser requerido y cobrado, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el infractor.

**Artículo 269.-** El procedimiento de demolición procederá en los casos en que se realice una obra de construcción y/o relativa, en contravención al presente reglamento y/o la normatividad aplicable.

**Artículo 270.-** En el procedimiento de demolición La Dirección respetará 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.

#### **TÍTULO XIV. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 271.-** Medidas de seguridad son aquellas que La Dirección determine para garantizar el cumplimiento de lo estipulado en el presente reglamento y la normatividad aplicable, además de evitar los daños a personas y bienes de cualquier tipo, que puedan causar las obras de excavación, demolición, construcción y/o relativas, ya sean públicas o privadas.

**Artículo 272.-** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan; dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades o prevenir los riesgos respectivos.

**Artículo 273.-** Se consideran como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de una obra de construcción y/o relativa, cuando no se ajuste a la normatividad aplicable;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de un predio, obra de construcción y/o relativa, realizadas en contravención de las disposiciones del presente reglamento y la normatividad aplicable;
- III.- El desalojo de un predio, para cumplimentar determinaciones basadas en el presente reglamento;
- IV.- El retiro de objetos, materiales, instalaciones o edificaciones deterioradas, peligrosas o realizadas en contravención del presente reglamento y la normatividad aplicable,
- V.- La demolición de obras de construcción y/o relativas, que contravengan al presente reglamento y otra normatividad aplicable, la demolición será a costa del infractor y sin derecho a indemnización; y
- VI.- La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

**Artículo 274.-** En cualquier caso de los antes mencionados, podrán ejecutarse las medidas de seguridad y simultáneamente imponerse sanciones al infractor o infractores.

**Artículo 275.-** Si en el procedimiento de ejecución de las medidas de seguridad previstas en el presente reglamento, el personal facultado por La Dirección, toma conocimiento de actos u

omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al Ministerio Público; también harán del conocimiento los hechos que correspondan a la competencia de otras autoridades, para la aplicación de las sanciones determinadas en otra normatividad.

**TÍTULO XV.  
DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES.**

**Artículo 276.-** Contra las resoluciones y/o actos que se ejecuten en el cumplimiento del presente reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las quienes resulten afectados en su derecho, podrán interponer el recurso de revisión, el cual tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

**Artículo 277.-** El recurso de revisión, de conformidad con el Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; debe presentarse ante la Sindicatura Municipal, en los plazos y procedimientos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Este reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.-** Se abrogan:

I.- El Ordenamiento de Construcción del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga publicado en la Gaceta Municipal volumen 2, publicación XI, expedida en el periodo constitucional de los años 2001 al 2003.

II.- Las reformas y adiciones al Ordenamiento de Construcción del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga publicada en la Gaceta Municipal de fecha 30 de diciembre del año 2002, bajo el volumen 2, publicación XIV, expedida en el periodo constitucional de los años 2001 al 2003.

III.- Todas las normativas, ordenamientos, reglamentos y disposiciones de carácter municipal que sean anteriores a la fecha de emisión del presente reglamento y que se opongan al mismo.

**TERCERO.-** El Director General de Obras Públicas podrá proponer la emisión de normas técnicas complementarias para la edificación con referencia a los distintos tipos de obras constructivas, sin que contravengan las disposiciones de este reglamento, las cuales para cobrar vigencia deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y ser publicadas en la Gaceta Municipal.

**CUARTO.-** Los procedimientos administrativos en la materia que actualmente se encuentren pendientes de resolución se continuarán hasta su conclusión bajo las disposiciones vigentes al momento en que fueron iniciados, salvo que el interesado manifieste por escrito apearse a las disposiciones del presente Reglamento.

