

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO

## TÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.** El presente Reglamento de Construcción se expide con fundamento en lo establecido en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 1, fracciones I y IV, 2, 5, 6, 7, 11 y 22 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 73, 77 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; y los artículos 1, 2, 3, 11, 10, 279 al 297 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y los numerales 1, 6 y 7 del Reglamento Estatal de Zonificación.

**Artículo 2.** Las disposiciones del presente Reglamento, son de orden público e interés social y tienen por objeto regular los procedimientos para el control y ejecución de obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación, restauración o conservación, que se ejecute en propiedad pública, social o privada; Así como establecer los requisitos para la expedición de Licencias, permisos o autorizaciones a que se refiere el presente ordenamiento y para todo acto de ocupación y utilización del suelo.

**Artículo 3.** Los obligados a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento, son las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública Federal, Estatal y Municipal, organismos descentralizados y entidades paraestatales titulares de bienes inmuebles, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables que realicen acciones urbanísticas sean públicas o privadas, con independencia del régimen de propiedad.

**Artículo 4.** Para efectos de este Reglamento, los siguientes términos serán interpretados como sigue:

**I. Alineamiento oficial:** Traza sobre el terreno, asentada en planos y proyectos legalmente aprobados, que delimita el frente de un predio con la vía pública.

**II. Ampliación de la construcción:** El aumento de la superficie construida inscrita en el asiento catastral que representa un predio.

**III. Apercibimiento:** Documento mediante el cual la autoridad competente, hace del conocimiento del propietario o poseedor de un inmueble, en el que se ejecutan dentro del mismo o en alguna de sus colindancias, alguna de las acciones previstas en el presente Reglamento, que existe la presunción de que ha incurrido en algún acto u omisión que pudiera derivar en una violación a la normatividad y de la que pudiera derivarse la comisión de una infracción o delito.

**IV. Banqueta:** Camino a cada lado de una calle, andador o avenida, reservado para la circulación, estancia y disfrute exclusivo de las personas con discapacidad, peatones y en su caso, usuarios de la movilidad no motorizada. Entendiéndose esta, desde el límite de la propiedad privada, hasta el inicio del arroyo vehicular. Las cuales no podrán ser utilizadas para estacionamiento.

**V. Bardeo:** Acotamiento o lienzo para delimitar un predio, realizado con cualquier sistema constructivo.

**VI. Bienes públicos:** Los bienes inmuebles que constituyen la propiedad pública y que forman el patrimonio nacional, se compone de bienes de dominio público y bienes de dominio privado, el Municipio goza, al igual que los particulares de derechos de propiedad. Los predios del dominio público clasificados como espacios abiertos públicos se dividen en tres tipos básicos:

- Las calles o vía pública;
- Las plazas o espacios de encuentro; y
- Los parques y jardines.

Así mismo, lo bienes inmuebles públicos de dominio privado, son:

- Las tierras y aguas en toda la extensión del Municipio, susceptibles de ser enajenados con arreglo a la ley y que no sean propiedad de la Federación, ni constituyan propiedad del Estado o de los particulares;
- Los bienes inmuebles que por acuerdo del Ayuntamiento sean desincorporados del dominio público;
- El patrimonio de organismos públicos descentralizados municipales que se extingan o liquiden; y
- Los bienes inmuebles que por cualquier título jurídico se adquieran.

**VII. Cerca:** Elemento delimitante de un predio, realizado con malla, reja con visibilidad o cualquier material similar de manera provisional.

**VIII. Certificado de alineamiento:** Documento expedido por la Dirección, en el que se reconoce el frente del predio con relación a una vialidad pública, al que le corresponderá un número oficial y se señalarán las restricciones respecto de la superficie edificable, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano del municipio.

**IX. Licencia de habitabilidad:** Documento expedido por la Dirección, en el cual autoriza la utilización de una edificación, habiendo cumplido con señalado en el Título V, Capítulo II del presente Reglamento.

**X. CFE:** Comisión Federal de Electricidad.

**XI. Código Urbano:** Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**XII. Colindante:** En referencia a los predios se considera como el predio contiguo a otro. En referencia a los sujetos a quien pertenece la titularidad de los predios, se

considera a las personas que comparten un lindero común;

**XIII. Condominio:** Régimen jurídico de propiedad regulado por la legislación civil; que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo por varios titulares, quienes se denominan condóminos.

**XIV. Construcciones:** La obra civil de cualquier tipo o destino, incluyendo los equipos o instalaciones adheridas permanentemente.

**XV. Construcciones especiales:** Aquellas construcciones permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas.

**XVI. Construcción, tipo de:** Clasificación de las construcciones, según sus características de acuerdo a los parámetros implícitos en las tablas catastrales de valores unitarios, autorizadas por el Congreso local o establecidas en la Ley o Reglamento.

**XVII. Construcción industrial:** Edificaciones con características de cierta altura mínima, techadas de láminas sobre armadura de fierro o similar, sin concentración de muros interiores y claros de cierta medida mínima.

**XVIII. Construcción permanente:** La que está adherida de manera fija y definitiva al terreno, en condiciones tales que no pueda separarse del mismo, sin que sufra un deterioro o de los demás inmuebles unidos a aquel o a ésta, que se permita usar y aprovechar de manera constante y segura.

**XIX. Construcción provisional:** Son aquellas que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse con relativa facilidad.

**XX. Construcción ruinoso:** La que por su estado de deterioro no sea posible su aprovechamiento para su habitabilidad o cualquier otro destino, por no ofrecer estabilidad y presentar un riesgo grave de desplome, conforme el dictamen técnico que en caso necesario emita la autoridad competente.

**XXI. Contrahuella:** Es la diferencia de altura entre dos huellas o peldaños consecutivos de una escalera, o entre estos y un descanso.

**XXII. Convenio de Garantía:** Acto jurídico accesorio, que se suscribe con la finalidad de asegurar por parte del ejecutante, el cumplimiento de la restitución o reposición de los bienes de propiedad del municipio y/o de terceros, derivados de los trabajos en vías públicas o bienes que son propiedad municipal.

**XXIII. Demolición:** Retiro o destrucción de una edificación, pudiendo ser realizada de forma total o parcial.

**XXIV. Descanso o Meseta:** Parte de la escalera localizada entre una secuencia de dos tramos de escalones de una escalera, que cuenta con una superficie horizontal de mayor dimensión que éstos, y que permite a los usuarios hacer una pausa en su recorrido.

**XXV. Derecho de vía:** Es la franja de terreno propiedad del Estado en la cual están alojados todos los elementos que constituyen la infraestructura de las carreteras, autopistas y puentes, asimismo puede alojar obras e instalaciones tales como líneas eléctricas, telefónicas, fibra óptica, ductos y cableados.

**XXVI. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos:** Certificación emitida por la Dirección de Planeación Urbana, para un predio determinado, fundado en el plan de desarrollo urbano de centro de población y en su caso, en el plan parcial de desarrollo urbano, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del Proyecto definitivo de urbanización o el Proyecto de edificación; así como las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado.

**XXVII. Dictamen técnico:** Documento emitido por la Dirección de Obras Públicas, en el cual señalará las condiciones u observaciones técnicas respecto a un predio, edificación u obra de movimiento de tierras, demolición, remodelación, construcción o restauración.

**XXVIII. Dirección:** La Dirección de Obras Públicas.

**XXIX. Directores corresponsables:** Son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración o la infraestructura y son responsables solidarios con el Director Responsable de Proyecto u Obras, en el área específica de su especialidad; deberá contar con cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, profesión equivalente o del área de su especialidad, expedida por Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco.

**XXX. Directores responsables:** Son los profesionistas facultados por la ley, quienes asumirán la responsabilidad técnica, para elaborar o revisar los proyectos ejecutivos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación, restauración o infraestructura, avalando que estas cumplan con las normas vigentes aplicables en materia de la planeación, diseño urbano, ingeniería urbana o edificación; deberá contar con cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, profesión equivalente o del área de su especialidad, expedida por Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco.

**XXXI. Edificación:** Todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en un predio para permitir su utilización.

**XXXII. Escalera:** Medio de circulación vertical compuesto por una serie de escalones que permite al usuario desplazarse hacia los diferentes pisos de un edificio o a un plano más elevado; diseñado conforme a parámetros establecidos que garanticen adecuadas condiciones y seguridad a los usuarios.

**XXXIII. Espacios habitables:** Son los que se destinan a estudios, alcobas, salas, estancias, comedores, dormitorios, oficinas, aulas y similares.

**XXXIV. Espacios no habitables:** Los destinados a áreas de servicio, cocina, cuartos de baño, inodoros, lavaderos, cuartos de planchado, pasillos, circulaciones, vestíbulos y similares.

**XXXV. Huella:** Plano horizontal del peldaño de una escalera en que se apoya el pie al subir o bajar de ella.

**XXXVI. Guarnición:** Machuelo de una banquetta.

**XXXVII. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**XXXVIII. Infraestructura del predio:** El conjunto de obras que hacen posible la utilización de un predio, tales como redes de agua potable, alcantarillado, colectores, sistema de riego, gas, energía eléctrica, comunicaciones entre otros.

**XXXIX. Infraestructura urbana:** Sistemas de dotación y distribución de los servicios básicos de agua, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y vías de comunicación, necesarios para el funcionamiento adecuado de los centros de población.

**XL. Instalaciones especiales:** Aquellas que complementan los servicios, para el óptimo funcionamiento de un bien inmueble.

**XLI. Ley de Ingresos:** Ley de Ingresos vigente para el municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco.

**XLII. Licencia:** Es el documento que materializa el acto administrativo regulativo, expedido por la Dirección, mediante la cual se autorizan trabajos para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler obras de edificación o instalación que se pretenda realizar o se lleve a cabo dentro del territorio del municipio, por una persona física o jurídica determinada.

**XLIII. Marquesina:** Es toda cubierta cuya superficie superior, sobresalga del paño de la construcción.

**XLIV. Movimiento de tierras:** Modificación de la topografía original del predio de forma artificial, en una capa superior a treinta centímetros, lo que no implica autorización para banco de materiales.

**XLV. Nomenclatura:** Los nombres oficiales de los sitios y vías públicas del Municipio.

**XLVI. Notificación:** Acto administrativo realizado con las formalidades legales establecidas, por el cual se hace saber a las personas físicas o jurídicas, el acto resultado de la actividad administrativa, para que actúen mediante los recursos que la

ley pone a su disposición o cumplan con una obligación. Constituye la materialización del principio de la audiencia que permite la posibilidad de ser oído.

**XLVII. Normas técnicas:** Documentos oficiales expedidos legalmente, que contienen un conjunto de reglas, definiciones, terminología, requisitos, directrices, especificaciones y características para los métodos de construcción, a fin de estandarizar procesos y garantizar la seguridad en toda obra de edificación, restauración, reparación o mantenimiento.

**XLVIII. Número oficial:** Número que le corresponde a un predio, asignado por la Dirección para su identificación.

**XLIX. Obras menores:** Son los trabajos necesarios para procurar el correcto funcionamiento de toda edificación, tales como reparación, reposición, restitución, mantenimiento o mejoramiento.

**L. Pavimento:** Estructura de revestimiento del suelo, destinada a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.

**LI. Permiso:** Acto administrativo regulativo, mediante el cual la Dirección autoriza la ejecución de ciertas obras, tales como bardeos, demoliciones, remodelaciones o construcciones, entre otros.

**LII. Planes Municipales de Desarrollo Urbano:** Los planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano vigentes.

**LIII. Predio:** El bien inmueble comprendido dentro de un perímetro material o virtual, con construcción o sin ella que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

**LIV. Predio dominante:** El predio a cuyo favor se encuentra constituida una servidumbre sobre un predio o predios contiguos.

**LV. Predio edificado o construido:** El que tiene construcción permanente adherida al suelo, en condiciones tales que no puedan separarse de éste, sin deterioro de la propia construcción, No entendiéndose como tales, las bardas perimetrales.

**LVI. Predio ejidal:** Terreno que fue dotado en propiedad a un núcleo social en común, con base en la legislación agraria para su exclusivo aprovechamiento.

**LVII. Predio baldío:** El predio urbano que no tenga construcciones permanentes, exceptuándose los predios rústicos y además:

- Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección o conservación ecológicas;
- Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- Aquellos que de acuerdo a la normatividad en materia urbana se declaren como zona de reserva para uso habitacional;

- Los campos deportivos o recreativos, que cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones adecuadas; y
- Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.

**LVIII. Predio incorporado:** El bien inmueble que cumple con las características urbanas y que previamente cumplió con los requisitos técnicos, administrativos y fiscales, que lo hacen susceptible de pertenecer al sector urbano.

**LIX. Predio intraurbano:** Son las áreas de terreno rústico, comprendidas dentro del perímetro urbano que no han sido incorporados al Municipio, en los términos de la normatividad de desarrollo urbano.

**LX. Predio urbano:** Bien inmueble que se encuentra ubicado dentro de una localidad urbana o centro de población, en donde existe la continuidad en las construcciones, cuenta total o parcialmente con infraestructura vial y equipamiento urbano y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios.

**LXI. Predio sirviente:** El predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.

**LXII. Programa:** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**LXIII. Propiedad social:** Régimen de propiedad a la que están sujetas las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria.

**LXIV. Propietario:** La persona física o moral, que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble, sin más restricciones que las impuestas por la propia ley.

**LXV. Proyecto ejecutivo:** Conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las obras de edificación, restauración e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, plasmadas en planos realizados conforme a los documentos y estudios técnicos necesarios para su ejecución, elaborados por un director responsable de proyecto.

**LXVI. Rampa:** Medio de circulación vertical de plano inclinado, que facilita el acceso a todo tipo de persona, y el transporte de mobiliarios u otros artículos.

**LXVII. Reparación:** Trabajo realizado a fin de corregir los desperfectos de una construcción.

**LXVIII. Restauración:** Conjunto de acciones especializadas, cuyo objetivo es recuperar los valores arquitectónicos y constructivos de un bien inmueble que ha sufrido alteraciones y deterioros, preservando íntegras sus características originales.

**LXIX. Restricción frontal:** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, determinada desde la línea del límite de propiedad con la vía pública o área

común, hasta el alineamiento de la edificación frente de la misma; tiene como finalidad proporcionar elementos estéticos que contribuyan a la conservación o mejora del paisaje urbano.

**LXX. Restricción lateral:** La superficie entre el o los límites laterales del lote y el inicio de la construcción; tiene como fin esencial la protección de la intimidad, ventilación y asoleamiento de la edificación.

**LXXI. Restricción posterior:** La superficie entre el límite posterior del lote y el inicio de la construcción; tiene como fin esencial la protección de la intimidad, ventilación y asoleamiento de la edificación.

**LXXII. Servidumbre:** Limitación al dominio de un predio de propiedad privada, con el fin de atender a una necesidad de interés general mediante el establecimiento o ampliación de un servicio público.

**LXXIII. Seto vivo:** Cerca de una finca formada por plantas o arbustos vivos.

**LXXIV. Sótano:** Construcción realizada bajo el nivel del terreno natural de acceso a todo predio.

**LXXV. Tapial:** Elemento provisional para garantizar la seguridad de los peatones que transitan en las colindancias con obras de construcción, pudiendo ser mediante muro, malla, reja o cerca.

**LXXVI. Vía pública:** Es todo espacio del dominio público, de uso común que por disposición de la ley, la costumbre o de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Municipal, se encuentra destinado al libre tránsito, de conformidad a las leyes y reglamentos de la materia. Sirve para dar acceso, ventilación y asoleamiento a los predios que la limiten; No tienen el carácter de vías públicas los predios pertenecientes al dominio privado de la Federación, del Estado, del municipio o de los particulares, para fines restringidos o aprovechamientos privados, así como los bienes de uso común de los condominios.

**LXXVII. Vialidad privada:** Son las calles o espacios de uso restringido, de propiedad privada y que no forman parte de los destinos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; las cuales tienen capacidad de acceso tranquilizado de vehículos y peatones.

**LXXVIII. Voladizo:** Elemento estructural rígido, que está apoyado solo por un lado a un elemento, del que sobresale en relación con el resto de la estructura.

Para la interpretación de los términos no previstos en este Reglamento, deberá remitirse a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el Reglamento Estatal de Zonificación y en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.



## **CAPÍTULO II DE LAS FACULTADES**

**Artículo 5.** Corresponde al Municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco, por conducto de la Dirección de Obras Públicas, autorizar las actividades a que se refiere el presente Reglamento, vigilar su debido cumplimiento y aplicar las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes.

**Artículo 6.** Son facultades y obligaciones de la Dirección de Obras Públicas, las siguientes:

- I. Recibir las solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes y certificaciones que señala el presente Reglamento; dar el trámite administrativo correspondiente y dar respuesta en los plazos legales;
- II. Autorizar, otorgar o negar los actos administrativos que señala el presente Reglamento, tales como designación de número oficial, licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes y/o certificaciones;
- III. Acreditar el registro de directores responsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades, y mantener actualizado el padrón de dichos profesionistas;
- IV. Requerir a quienes soliciten una licencia o permiso, los estudios, autorizaciones o dictámenes complementarios que señale la normatividad aplicable;
- V. 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;
- VI. Delegar facultades a los funcionarios subalternos adscritos a la Dirección;
- VII. Resolver los recursos previstos en el presente ordenamiento en el ámbito de su competencia;
- VIII. Ordenar y realizar visitas de Inspección y vigilancia con el objeto de constatar el cumplimiento u observancia de lo dispuesto por el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables;
- IX. Aplicar las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento;
- X. Determinar mediante el procedimiento de inspección, las violaciones al presente ordenamiento;
- XI. Ordenar el cumplimiento de las medidas de seguridad señaladas en el presente ordenamiento o cuando así lo dictamine la autoridad competente;
- XII. Determinar mediante el procedimiento correspondiente, las medidas necesarias para mantener o recuperar la posesión de la vía pública y demás bienes públicos, así como coordinar la remoción de cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente;
- XIII. Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones,

calles, servicios y equipamiento general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno;

**XIV.** Ejecutar por cuenta de los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento de este Reglamento, que no fueron realizadas en el plazo fijado por la Dirección;

**XV.** Implementar políticas de simplificación administrativa y establecer procedimientos para la mejora regulatoria; y

**XVI.** Las demás que señale el presente Reglamento y la normatividad aplicable.

### **CAPÍTULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADOS**

**Artículo 7.** Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de lo establecido con carácter general en otras leyes y reglamentos, tienen derecho a:

**I.** Obtener información, asesoría y orientación respecto de los requisitos técnicos y jurídicos que las leyes y reglamentos establezcan para integrar las solicitudes, proyectos, obras, acciones o actividades que los interesados se propongan realizar;

**II.** No presentar los documentos que obren en poder de la Dirección y pedir se tengan por integrados a sus expedientes administrativos;

**III.** Conocer en cualquier momento el estado de trámite del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en su expediente administrativo;

**IV.** Ejercer sus derechos como propietarios de predios o fincas en observancia de lo dispuesto en el presente Reglamento y demás legislación aplicable;

**V.** Informarse de la clasificación y utilización de los predios o fincas en forma previa o al realizar su aprovechamiento, mediante la consulta de los programas o planes municipales de desarrollo urbano vigentes o la solicitud de su dictamen de usos y destinos;

**VI.** Presentar sugerencias, quejas y reclamaciones sobre la tramitación de los procedimientos administrativos municipales;

**VII.** Impugnar los actos o resoluciones que emanen de las autoridades, que estimen irregulares, incorrectos, antijurídicos, infundados o faltos de motivación, mediante los recursos de que dispone el presente Reglamento; y

**VIII.** Ejercer los medios de defensa administrativos o jurisdiccionales que establecen los dispositivos legales aplicables.

**Artículo 8.** Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de lo establecido con carácter general

en otras leyes y reglamentos, están obligados a:

- I. Permitir la verificación e inspección de sus predios, fincas o unidades condominales, por servidores públicos municipales, quienes observen en forma estricta los procedimientos y en particular presenten su orden, oficio de comisión e identificación; y
- II. Conservar la nomenclatura y la numeración oficial de sus predios o fincas.

## **TÍTULO II**

### **DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo 9.** Los actos administrativos normados en el presente Reglamento, se clasifican en:

- I. Actos declarativos: son los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite u otro acto administrativo diverso; tales como:
  - a) La asignación o constancia de número oficial;
  - b) El certificado de alineamiento;
  - c) La licencia de habitabilidad; y
  - d) Los demás dictámenes, constancias, certificaciones que no impliquen ningún otro acto administrativo o análogo, previstas en el presente ordenamiento.
- II. Actos regulativos: aquellos actos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado, el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por este ordenamiento; como lo son:
  - a) La autorización del proyecto de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier género;
  - b) La autorización del cambio de proyecto de construcción, remodelación, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier género;
  - c) La expedición de licencia de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier género, y el permiso de construcción en la vía pública;
  - d) La suspensión y/o reinicio de obras o trabajos de construcción, remodelación,

demolición, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier género; y

e) Las demás autorizaciones, licencias y permisos, previstos en el presente Reglamento.

**Artículo 10.** Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. Para realizar los actos administrativos declarativos, se estará a los plazos fijados en la Ley de Ingresos Vigente al momento de la solicitud;

II. Para realizar los actos administrativos regulativos o procedimentales se observarán plazos máximos de diez días hábiles, o en su defecto, aquellos que se establecen en el presente Reglamento;

III. Cuando en el presente Reglamento se haya omitido establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicará lo previsto por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco; y

IV. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 11.** Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco serán aplicables, en cuanto no se hubieran establecido en el presente Reglamento, sobre:

I. Los medios, forma, plazos y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los solicitantes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Reglamento;

II. Las visitas de verificación;

III. Las visitas de inspección;

IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;

V. La determinación de infracciones; y

VI. La imposición de sanciones administrativas.

**Artículo 12.** Para los actos administrativos o trámites previstos en el presente Reglamento en que sea necesario acreditar la propiedad de un predio, se podrá hacer mediante copia de cualquiera de los documentos siguientes, debiendo presentar original para debido cotejo con carácter devolutivo:

I. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;

- II. El testimonio notarial;
- III. Título de adopción del dominio pleno;
- IV. Resolución administrativa o Título de Propiedad expedido por el Municipio, o por el Gobierno del Estado, derivado de Procesos de Regularización, inscritos tanto en el Catastro Municipal como en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, donde se haya declarado titular del predio;
- V. Resolución judicial que contenga la diligencia de Apeo y Deslinde; o
- VI. Copia certificada del acto jurídico que indubitadamente acredite el derecho real sobre el bien o bienes inmuebles objeto de la acción.

Cuando el promovente sea una persona distinta al titular del predio, deberá presentar la copia certificada del documento en donde se haga constar el acto jurídico del cual se deriva su derecho a edificar o utilizar el predio, lote, finca o unidad privativa.

**Artículo 13.** Para los actos administrativos o trámites previstos en el presente Reglamento en que sea necesario presentar una identificación oficial vigente, se podrá hacer mediante cualquiera de los documentos siguientes, debiendo presentar copia y original para cotejo:

- I. Credencial para votar, emitida por el INE;
- II. Pasaporte;
- III. Cartilla Militar;
- IV. Licencia de Conducir expedida por el Gobierno del Estado de Jalisco;
- V. Cédula Profesional estatal o federal; o
- VI. Constancia de identidad, expedida por la Secretaría del Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS EXPEDIENTES**

**Artículo 14.** La Dirección integrará un expediente único con la documentación que ingresen los solicitantes para acreditar tanto la propiedad, como la personalidad, el certificado de alineamiento y número oficial, el dictamen de trazo, usos y destinos específicos y el proyecto ejecutivo. La Dirección será responsable de la integración, seguimiento y control del expediente, para lo cual le asignará un número o folio de control.

**Artículo 15.** Es obligación de todo solicitante o su representante legal, actualizar el expediente, respecto de los documentos que pierdan vigencia, que se modifiquen en

razón de los planes o programas municipales de desarrollo urbano o bien por alguna causa superveniente.

**Artículo 16.** Para la realización de trámites relativos a prórrogas, suspensión o reinicio de obras o cambio de director responsable, obras de movimiento de tierras, demolición, remodelación, restauración, edificación, cambio de proyecto, licencia de habitabilidad, siempre y cuando se trate de trámites relacionados con el mismo inmueble, no se requerirá presentar documentos que ya obren en el expediente, debiendo el solicitante hacer referencia expresa de dicha situación al momento de presentar la solicitud, debiendo anexar la documentación adicional que se requiera para el trámite que va a realizar.

**Artículo 17.** Cuando el propietario o propietarios de un predio, su representante o apoderado legal, requiera copias certificadas de algún expediente relacionado con el mismo bien inmueble, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado, en original y copia para debido acuse;
- II. Identificación oficial, de las enunciadas en el artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Acreditar la propiedad conforme al artículo 12 del presente reglamento; y
- IV. Acreditar el pago de los derechos correspondientes, conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

### **TÍTULO III DE LA NOMENCLATURA**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 18.** Es facultad del Municipio establecer la denominación de las vías públicas, parques, plazas, jardines, mercados, escuelas, bibliotecas, unidades asistenciales y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio, de conformidad con el reglamento que para dichos efectos expida el propio municipio, el cual deberá prever la imposibilidad de imponerse a las vialidades y demás sitios públicos municipales los nombres de personas que desempeñan cargos públicos municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado, durante el periodo de su gestión y dos periodos constitucionales posteriores.

**Artículo 19.** Los particulares podrán solicitar y proponer a la autoridad municipal, la designación de nombres de calle, callejón, privada u otro similar propios de las vías públicas. Queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombres no autorizados.

**Artículo 20.** Es obligación de los propietarios de fincas ubicadas en las esquinas

permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar que determine la autoridad.

**Artículo 21.** Quienes soliciten placas de nomenclatura oficial, deberán hacerlo por escrito, acreditando la personalidad y el interés jurídico, señalando el número de placas por cada esquina, además de calles, cruces y entrecalles, la solicitud será procedente cuando se trate de vialidades municipales y se cuente con los recursos correspondientes presupuestados.

## **TÍTULO IV DEL ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 22.** Previamente al trámite de toda licencia de construcción, el interesado deberá contar tanto con el certificado de alineamiento, como con el número oficial.

**Artículo 23.** Para establecer la delimitación sobre el lote o predio, que tenga frente a vía pública, y extender el certificado de alineamiento, se tomaran los siguientes criterios:

- I. Se realizará visita domiciliaria al predio, por parte de personal de la Dirección, para verificar y validar las condiciones del mismo, o en su caso se podrá apoyar de cartografía o imágenes satelitales actualizadas;
- II. Cuando las restricciones no hayan sido respetadas conforme a los planes de desarrollo urbano, la Dirección determinará dichas restricciones conforme al contexto inmediato. Para lo cual se aplicará alguno de los siguientes criterios favorables al solicitante:
  - a) Se aplicarán las restricciones predominantes en la acera o vialidad en la que se ubique el predio;
  - b) Se aplicarán las restricciones con base a las construcciones de los predios colindantes; o
  - c) Se aplicarán las restricciones predominantes en la acción urbanística a la que pertenezca el predio, pudiendo reducirse a una parte de la misma.

**Artículo 24.** Para tramitar y obtener el certificado de alineamiento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado.
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Acreditar la propiedad de conformidad al artículo 12 del presente Reglamento;

**IV.** Estar al corriente del pago del impuesto predial y en su caso del impuesto de negocios jurídicos;

**V.** Acreditar el pago de los derechos correspondientes;

**VI.** En usos de suelo distintos al habitacional unifamiliar, se deberá presentar además, el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, con resultado procedente, o en su defecto, revisión con resultado procedente, viable o favorable.

En caso de que se haya obtenido autorización para cambio de proyecto de urbanización y con ello la lotificación, se podrá solicitar un cambio de alineamiento, para lo cual se deberán cumplir los mismos requisitos de este artículo.

**Artículo 25.** El certificado de alineamiento, tendrá la misma vigencia que el plan parcial o plan de desarrollo del que se origine, pero la Dirección podrá modificarlo como consecuencia de la planificación urbana o de alguna modificación a la superficie del predio.

**Artículo 26.** 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 y en base al contexto inmediato del predio respectivo.

**Artículo 27.** En fincas ya construidas, donde exista un cambio entre el alineamiento original y el propuesto, de forma fundada y motivada, la Dirección podrá dar trámite y emitir una licencia.

**Artículo 28.** La Dirección, previa solicitud de parte interesada, asignará un número oficial a cada predio que tenga frente a la vía pública, que corresponderá a la entrada del mismo. Así mismo, a números interiores en predios sujetos a régimen de condominio, que no colinden con vialidades públicas.

**Artículo 29.** Para tramitar y obtener asignación de número oficial, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

**I.** Presentar solicitud, firmada por el propietario, representante legal o apoderado;

**II.** Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente reglamento;

**III.** Acreditar la propiedad de conformidad con el artículo 12 del presente reglamento;

**IV.** Estar al corriente del pago del impuesto predial e impuesto de negocios jurídicos;  
y

**V.** Acreditar el pago de los derechos correspondientes.



**Artículo 30.** En unidades privativas que colinden con vialidades privadas, se podrá tramitar la constancia de número oficial, para lo cual se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente reglamento;
- III. Acreditar la propiedad de conformidad al artículo 12 del presente ordenamiento;
- IV. Estar al corriente del pago del impuesto predial y negocios jurídicos; y
- V. Acreditar el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 31.** El número oficial deberá colocarse en parte visible, en la entrada de cada predio, por cuenta del propietario del mismo y deberá ser legible y de fácil identificación.

**Artículo 32.** La Dirección podrá autorizar u ordenar el cambio de un número cuando este sea irregular, esté duplicado o provoque confusión, para lo cual notificará a los interesados y expedirá el nuevo número oficial sin costo alguno, el propietario estará obligado a colocar el nuevo número, en un plazo máximo de diez días hábiles a partir de ser notificado por escrito, con derecho a mantener también el antiguo hasta sesenta días hábiles después de dicha notificación.

**Artículo 33.** La Dirección notificará los cambios de número oficial a la Dirección de Catastro Municipal, con copia a los propietarios de los predios, con el fin de que estos acudan ante el Servicio Postal Mexicano, el Registro Público de la Propiedad y demás instancias correspondientes a realizar las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

## **TÍTULO V DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 34.** Los propietarios de bienes inmuebles, por su propio derecho o por conducto de su representante legal, deberán tramitar de manera previa ante la Dirección, la licencia correspondiente conforme a lo que establece el presente ordenamiento para la realización o ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación, demolición, restauración, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier género.

**Artículo 35.** Los interesados en la realización de todo acto de instalación temporal o permanente, indistintamente si sean elementos o módulos fijos o móviles, fabricados en sitio o prefabricados, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo público o privado que se lleve a cabo; por sí o por conducto de su representante legal deberán

tramitar ante la Dirección, la licencia correspondiente conforme a lo que establece el presente ordenamiento.

**Artículo 36.** La Dirección expedirá la licencia, permiso o autorización de que se trate, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, el Código Urbano, las normas específicas para la clasificación y el género respectivo, el presente Reglamento y demás leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables.

**Artículo 37.** Previo a la emisión de cualquier licencia, permiso, dictamen, certificación o autorización señalada en el presente Reglamento, el solicitante deberá realizar el pago de impuestos, derechos o aprovechamientos correspondientes, conforme a la Ley de Hacienda Municipal y de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos. Cuando el solicitante no efectúe el pago en un término de veinte días hábiles posteriores a la fecha de emisión de la orden de pago, la Dirección tendrá como no procedente el trámite solicitado y procederá a archivar el expediente como asunto concluido.

**Artículo 38.** Los proyectos ejecutivos y las construcciones deberán observar lo establecido en el Código Urbano, los planes y programas de desarrollo urbano municipales, el presente Reglamento y demás normatividad aplicable; así como las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones, relativo a previsiones de seguridad, salubridad, así como los requisitos mínimos de ventilación e iluminación. Dichos proyectos deberán ser firmados tanto por el autor del proyecto, como por quien fungirá como director responsable en términos del Código Urbano y el presente Reglamento.

**Artículo 39.** Es obligación de los propietarios, poseedores, constructores, directores responsables y directores corresponsables, observar y cumplir lo dispuesto en el presente ordenamiento, en las normas técnicas, en el reglamento de Planeación Urbana y demás normativa de aplicación general relativo a:

- I. Los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Los alineamientos de las vías públicas y derecho de vía de las mismas con su delimitación correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción en dichas vías, así como;
- III. La ocupación irregular de las zonas federales;
- IV. Densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, tal y como aparezcan en el plan parcial o programa de desarrollo urbano aplicable;
- V. Los pagos de derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que correspondan;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones que se determinen por la Dirección, de

conformidad con la proporción señalada en los programas y planes de desarrollo urbano del municipio;

**VII.** Accesos adecuados y los espacios para estacionamiento para vehículos motorizados y no motorizados en las cantidades requeridas por los programas y planes municipales de desarrollo urbano, utilización de la construcción y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios;

**VIII.** La Ejecución de la obra con un plan de atención a emergencias de acuerdo al tipo de obra que se trate de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011 Construcción-Condiciones de Seguridad y Salud en el trabajo; y

**IX.** En el caso de construcciones de más de dos niveles, atender de manera inexcusable de conformidad con el artículo 490 de la Ley Federal del Trabajo, lo previsto en la Norma Oficial Mexicana NOM-009-STPS-2011, relativa a las condiciones de seguridad para realizar trabajos en altura.

**Artículo 40.** Previo a la solicitud de cualquiera de las licencias de construcción o remodelación, se deberá obtener el dictamen de trazo, usos y destinos específicos con resultado procedente y se deberá cumplir con las disposiciones señaladas en el propio dictamen. Quedan exceptuados de esta disposición, los predios con uso de suelo habitacional unifamiliar.

**Artículo 41.** Para obtener una licencia, permiso o autorización para obras de movimiento de tierras, demolición, edificación, remodelación o ampliación y se pretenda realizar en dos o más predios de un mismo propietario, se deberán respetar las restricciones y otras normas de edificación que correspondan a cada uno de los predios, sin necesidad de fusionarlos.

**Artículo 42.** En acato a lo dispuesto por el artículo 240 del Código Urbano, no se expedirán licencias, permisos o autorizaciones a que se refiere el presente ordenamiento cuando su expediente esté incompleto o su otorgamiento contravenga lo dispuesto en los planes, programas de desarrollo urbano o el presente Reglamento, tampoco se podrán otorgar o expedir licencias condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Únicamente se exceptúan de esta prohibición, la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.

**Artículo 43.** Las superficies cubiertas por pérgolas o paneles para captar energía solar, ya sea para calentar agua o generar energía eléctrica, no se tomarán en cuenta como superficies de construcción cubierta, ni incidirán en los coeficientes de utilización u ocupación de suelo.

**Artículo 44.** La autoridad competente declarará la nulidad de la licencia, permiso o autorización cuando:

I. Se hallan expedido con base en informes o documentos falsos; verdaderos, pero con alteraciones que modifiquen el contexto, la fecha de expedición, que no contengan firma autógrafa o cuando sean expedidas por autoridad no competente, y

II. Los documentos relacionados con su otorgamiento, se hubieren expedido en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

**Artículo 45.** La nulidad a que se refiere el artículo anterior, será decretada por la autoridad jurisdiccional competente, sin perjuicio de las medidas y sanciones administrativas que se establecen en el presente ordenamiento; así como de las penas previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco.

## **CAPÍTULO II DE LAS LICENCIAS**

**Artículo 46.** Las licencias para la realización de obras a que se refiere el artículo 34 de este ordenamiento, sólo deberán otorgarse a la persona física o jurídica que sea titular del predio en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión del mismo, quien asumirá a partir del otorgamiento, la responsabilidad correspondiente.

**Artículo 47.** Las licencias a que se refiere el artículo que antecede deberán solicitarse por escrito, dicha solicitud deberá estar firmada por el propietario del predio y en caso de copropiedad, por algún copropietario en representación o su representante legal, además por el director responsable correspondiente.

**Artículo 48.** No se autorizará una licencia en la que el director responsable que la avale, tenga su registro sin vigencia, suspendido o cancelado.

**Artículo 49.** De conformidad con las presentes disposiciones la Dirección podrá emitir las siguientes licencias:

I. De construcción;

II. De remodelación;

III. De demolición;

IV. Para movimiento de tierras;

V. De restauración y/o conservación;

VI. De habitabilidad; y

VII. De instalación temporal o permanente de elementos, módulos fijos o móviles en suelo público.

**Artículo 50.** De conformidad con el presente ordenamiento se requerirá bitácora oficial de obra, además de un director responsable de proyecto y de obra para trámites de licencias en los siguientes casos:

- I. Edificaciones nuevas con superficie de construcción mayor a cuarenta metros cuadrados;
- II. Muros perimetrales con altura mayor a 2.50 metros de altura y/o mayores a cincuenta metros de longitud en línea recta; y
- III. Remodelaciones o ampliaciones en que se pretenda modificar la estructura original de la edificación y que ello implique el reforzamiento de la misma.

**Artículo 51.** Para obtener la licencia de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, además de cumplir con lo señalado en los artículos 38 y 39 del presente Reglamento, el interesado deberá presentar ante la Dirección, los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario, copropietario, representante legal o apoderado;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Acreditar la propiedad en los términos dispuestos en el artículo 12 del presente ordenamiento;
- IV. Certificado de alineamiento y número oficial, vigente;
- V. Tres juegos impresos de planos conteniendo el proyecto ejecutivo, firmados por el propietario y por el director responsable de obra, que deberán contener o sujetarse a lo siguiente:
  - a. Escala 1:100, 1:125 o 1:200;
  - b. Planta(s) arquitectónica(s);
  - c. Planta de conjunto o azoteas;
  - d. Planta de cimentación y drenajes (sanitario y pluvial);
  - e. Sección longitudinal, señalando puntos de bajantes, línea de drenaje y registros;
  - f. Sección transversal;
  - g. Fachada(s);
  - h. Detalles constructivos que el director responsable en proyecto considere

importantes

- i. Cuadro de superficies (ubicación, terreno, construcción, demolición, según sea el caso);
  - j. Domicilio del predio, nombre de propietario(s), nombre y número de registro del director responsable; y
  - k. Para obras de remodelación, o ampliación se deberá presentar además de los incisos anteriores, el estado actual y el estado propuesto en plantas arquitectónicas.
- VI.** Bitácora oficial de obra, firmada por el director responsable en obra;
- VII.** Registro vigente del o los directores responsables en proyecto y obra;
- VIII.** Comprobante de estar al corriente del pago del impuesto predial;
- IX.** Realizar el pago de los derechos correspondientes y del impuesto de negocios jurídicos en su caso.

**Artículo 52.** Para el otorgamiento de licencias a que se refiere el presente Capítulo, la Dirección deberá observar lo siguiente:

- I.** Negará la expedición para predios situados frente a vialidades no autorizadas, con excepción de predios en donde el Ayuntamiento, haya dictaminado su regularización;
- II.** Para uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar o habitacional plurifamiliar horizontal, cuando se trate de más de una vivienda por trámite o expediente, deberá presentar copia y original para cotejo del dictamen de trazo, usos y destinos específicos, con resultado procedente, favorable o viable, además de acreditar el cumplimiento de las normas y los lineamientos indicados en el mismo;
- III.** Para predios sujetos a régimen de condominio, los planos deberán ser congruentes con lo dispuesto en su propio reglamento, el Código Civil del Estado de Jalisco y el presente Reglamento, lo cual deberá acreditar en la propia solicitud.

**Artículo 53.** Una vez presentada la solicitud y la documentación señalada en los artículos 51 y 52 que anteceden, según el caso, la Dirección revisará la documentación y dará respuesta en un plazo no mayor de diez días hábiles, bajo alguno de los siguientes supuestos:

- I.** Cuando el Proyecto Ejecutivo no cumpla con lo establecido en el presente Reglamento y la normatividad aplicable, la Dirección emitirá la resolución fundada y motivada en la que se determine como no procedente y una vez notificada en los

teminos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, se tendrá el trámite como asunto concluido; y

**II.** Cuando el Proyecto Ejecutivo cumpla con lo exigido por las normas aplicables, la Dirección emitirá la orden de pago y el interesado deberá realizar dicho pago de derechos causados y en su caso, el pago del impuesto de negocios jurídicos a la Tesorería Municipal, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente y bajo el proceso indicado en el artículo 55; una vez cubiertos los pagos, la Dirección expedirá la licencia en los siguientes tres días hábiles.

**Artículo 54.** En toda obra relativa a construcción, reconstrucción o ampliación de inmuebles, se considera que se han celebrado los actos o contratos que generan el impuesto de negocios jurídicos, el cual deberá ser cubierto de manera previa a la obtención de la correspondiente licencia. Excepto en los casos de autoconstrucción.

**Artículo 55.** Una vez que el proyecto ejecutivo ha contado con la preaprobación de la Dirección se seguirá el procedimiento para la determinación del impuesto de negocios jurídicos bajo el siguiente proceso:

- I. Se presentarán ante el Catastro municipal tres tantos del proyecto de la(s) Planta(s) arquitectónica(s), con la orden de pago relativa a la preaprobación de la Dirección;
- II. Catastro municipal determinará la clasificación de construcción y procederá a su valuación;
- III. La Dirección de Catastro, emitirá la orden de pago por concepto del impuesto de negocios jurídicos;
- IV. El sujeto del impuesto cubrirá el gravamen y presentará el recibo oficial a la Dirección de Catastro, quien sellará y firmará los planos, haciendo referencia al folio y la fecha del citado recibo; y
- V. La Dirección de Catastro conservará un ejemplar del plano y entregará el resto de planos al promovente, quien los presentará a la Dirección para su correspondiente autorización de la licencia correspondiente.

**Artículo 56.** No se considerarán como objeto del impuesto de negocios jurídicos, los casos de autoconstrucción. Entendiéndose que existe autoconstrucción cuando se agoten los siguientes requisitos:

- I. Que el propietario del terreno donde se efectúe la obra, sea quien la realice, ya sea personalmente o con el auxilio de no más de tres personas ajenas a su familia;
- II. Que la propiedad del terreno y de la construcción recaiga en una sola persona y que ésta acredite no poseer más bienes inmuebles, mediante el certificado que al efecto expida la Dirección de Catastro; y
- III. Que el permiso de construcción se expida a nombre del propietario del inmueble.

**Artículo 57.** Toda obra concluida que no haya obtenido alguna de las licencias

descritas en el artículo 49, podrá obtenerla, para lo cual el solicitante deberá cumplir con los requisitos que correspondan al tipo de obra, con excepción de la bitácora oficial de obra.

**Artículo 58.** Cuando el solicitante requiera realizar el trámite de más de una licencia, para las acciones o trabajos que señala el artículo 49, deberá cumplir con todos los requisitos señalados en los artículos correspondientes a cada una de estas, pero sin duplicar los documentos requeridos, haciendo únicamente la referencia al expediente en donde la Dirección los conserve.

**Artículo 59.** Las obras, trabajos, instalaciones o acciones no previstas en el presente ordenamiento, quedarán sujetas a las licencias o permisos que determine la Dirección, debiendo cumplir con todos los requisitos establecidos para el caso que más se ajuste a lo solicitado. Lo relativo al pago de derechos e impuestos será determinado por la Tesorería Municipal, conforme a la Ley de Ingresos.

**Artículo 60.** Cuando se solicite autorización para realizar obras y ello implique la ruptura de pavimentos de concreto, se deberá hacer la reposición de losas completas, no se permitirá la reposición parcial de losas.

**Artículo 61.** Los inmuebles o sitios con valor histórico o artístico, monumentos, edificios religiosos, institucionales, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico; deberán tramitar licencias de restauración y/o conservación a efecto de intervenirlos.

Para la autorización del proyecto ejecutivo de obras de restauración el solicitante deberá cumplir lo señalado en los artículos 37, 38 y 51 del presente Reglamento y los siguientes requisitos:

I. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos en los términos del Código Urbano en el cual se fijarán los requisitos, parámetros y las restricciones que las restauraciones de inmuebles deben respetar;

II. Autorización del INAH en el caso de bienes inmuebles con valor histórico anteriores al año 1900;

III. Dictamen técnico en los términos de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios; en caso de bienes inmuebles catalogados con valor artístico o construidos posteriores a 1900, a efecto de dar cumplimiento a lo que establece el Artículo 37, fracción XVI, de la Ley Del Gobierno Y La Administración Pública Municipal Del Estado De Jalisco.

IV. Levantamiento detallado del estado actual del inmueble o sitio que incluya, plantas, secciones, elevaciones y plantas del conjunto y/o azoteas;

V. En su caso, Dictamen estructural del inmueble firmado por el responsable estructural;



**VI.** En su caso, proyecto de reforzamiento de la cimentación y/o estructura del Inmueble, elaborado y firmado por el director responsable del proyecto de restauración;

**VII.** Planos de Instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas oficiales mexicanas NOM-01-SEDE-2005 y la NOM-007-ENER-2014, que deberá incluir:

- a) Plano de iluminación y contactos;
- b) Cuadro de circuitos y cargas, diagrama unifilar con simbología;
- c) Diámetros de tuberías y calibres de los cables; y
- d) Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**VIII.** Planos de instalaciones hidrosanitarias, que deberán incluir:

- a) Plano de redes de distribución con diámetros de tubería y detalles;
- b) Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles; y
- c) Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**IX.** Planos de instalaciones pluviales en su caso, que deberá incluir:

- a) Plano de redes de desalojo con diámetros de tubería y detalles;
- b) Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas; y
- c) Especificaciones conforme a memoria de cálculo.

**X.** Memoria de cálculo y especificaciones de Instalaciones especiales, en su caso; y

**XI.** Disco compacto con la información técnica en formato digital.

### **CAPÍTULO III DE LAS VIGENCIAS, PRÓRROGAS, SUSPENSIONES Y REINICIOS**

**Artículo 62.** Las licencias que expida la Dirección tendrán la vigencia que la dependencia determine de acuerdo a las características del proyecto, las cuales en ningún caso podrán ser mayores a dos años.

**Artículo 63.** Cuando la obra no se concluya en el plazo señalado en la licencia respectiva, se deberá solicitar prórroga de la misma ante la Dirección y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado;

- II. Licencia autorizada por la Dirección en original o copia certificada;
- III. Registro vigente del director responsable en obra;
- IV. Estar al corriente del pago del impuesto predial; y
- V. Acreditar el pago de los derechos señalados en la Ley de Ingresos.

**Artículo 64.** Para solicitar y obtener autorización para suspensión de obra, el propietario o su representante legal, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Licencia autorizada por la Dirección en original, la cual deberá estar vigente; y
- IV. No tener adeudos por concepto de contribuciones inmobiliarias.

**Artículo 65.** Para solicitar y obtener autorización para reinicio de obra, el propietario o su representante legal, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Licencia autorizada por la Dirección en original, la cual deberá estar vigente;
- IV. Registro vigente del director responsable de obra; y
- V. No tener adeudos por concepto de contribuciones inmobiliarias.

#### **CAPÍTULO IV DEL CAMBIO DE PROYECTO EJECUTIVO**

**Artículo 66.** La Dirección permitirá modificaciones a un proyecto ejecutivo previamente aprobado, siempre y cuando la licencia no esté suspendida y no se contravenga lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano y a este Reglamento, para lo cual se deberá presentar la solicitud durante la vigencia de la licencia respectiva. Para obtener el cambio de proyecto, el propietario o su representante legal, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado, en la que describa los cambios propuestos y haga referencia a proyecto aprobado con anterioridad y su respectiva licencia;

- II. Tres juegos de planos en original, que reúnan los requisitos del artículo 51, firmados por el propietario y por el director responsable;
- III. Registro vigente del director responsable;
- IV. No tener adeudos por concepto de contribuciones inmobiliarias; y
- V. Realizar el pago de los derechos e impuestos señalados en la Ley de Ingresos, según sea el caso.

**Artículo 67.** Cuando se pretenda hacer un cambio de proyecto que modifique el uso de suelo, se deberá presentar original y copia del dictamen de trazo, usos y destinos específicos con resultado procedente y se deberá cumplir con las disposiciones señaladas en el propio dictamen.

## **CAPÍTULO V DE LA LICENCIA DE HABITABILIDAD**

**Artículo 68.** Es obligatorio tramitar y obtener la licencia de habitabilidad, para toda construcción sujeta a una licencia de edificación con superficie construida cubierta mayor a cuarenta metros cuadrados, con excepción de obras de edificación que carezca de espacios habitables cubiertos.

Esta licencia constituye por sí misma, para el propietario, el aviso de terminación de obra; para el perito, la liberación con carácter administrativo de la responsabilidad contraída con el propietario, quedando vigente la responsabilidad por la seguridad estructural de la obra.

**Artículo 69.** Para obtener la licencia de habitabilidad, el solicitante o su representante legal, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el solicitante o su representante legal;
- II. Bitácora oficial, utilizada en la obra, firmada por el director responsable;
- III. Estar al corriente del pago del impuesto predial y de negocios jurídicos; y
- IV. Realizar el pago de derechos correspondientes.

**Artículo 70.** Recibida la solicitud de la licencia de habitabilidad, la Dirección llevará a cabo la verificación correspondiente para validar el cumplimiento de la ejecución de obra conforme al proyecto autorizado. En caso procedente se emitirá la licencia de habitabilidad en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud.

**Artículo 71.** Para obtener una licencia de habitabilidad, los requerimientos mínimos

que deberá tener una construcción, serán los siguientes:

- I. Contar con energía eléctrica, agua potable y drenaje en condiciones correctas;
- II. Contar en toda fachada con puertas y ventanas, instaladas y funcionales; y
- III. La ejecución de la obra conforme al proyecto autorizado y en su caso, la regularización del pago de diferencias por excedencias de áreas.

**Artículo 72.** Se podrá tramitar la habitabilidad parcial, cuando se trate de varias viviendas o unidades privativas que estén contenidas en una misma licencia de construcción y se pretenda hacer uso de alguna o algunas de ellas; siempre y cuando las obras que continúen en proceso, cuenten con dispositivos que garanticen la seguridad para personas o bienes, al interior o exterior de las obras.

**Artículo 73.** En toda habitabilidad parcial, no se dará por concluida la vigencia de la licencia de construcción, siendo obligación del responsable de mantenerla vigente. Toda obra que cuente con habitabilidad parcial, deberá contar con bitácora oficial durante el tiempo restante hasta que concluya la obra.

**Artículo 74.** Para obtener la licencia de habitabilidad, se permitirán diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre y cuando, no se eliminen áreas verdes mínimas requeridas, ni cajones de estacionamiento, ni contravengan restricciones, alturas, coeficientes de ocupación o utilización de suelo, además de los lineamientos señalados en los planes y programas de desarrollo urbano. Las diferencias se registrarán conforme a lo siguiente:

- I. Para predios con uso de suelo habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, hasta veinte metros cuadrados de construcción cubierta respecto de la superficie de construcción autorizada por cada vivienda, no requerirá tramitar y obtener cambio de proyecto; pero pagarán la diferencia por impuesto de negocios jurídicos, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente al momento de emitir la licencia.
- II. Para predios con uso de suelo habitacional, con diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado por cada vivienda, superiores a veinte metros cuadrados de construcción cubierta, respecto de la superficie de construcción autorizada, deberán tramitar el cambio de proyecto respectivo, y pagarán tanto los derechos causados, como la diferencia por impuesto de negocios jurídicos, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente al momento de emitir la licencia.
- III. Para predios con uso de suelo distinto al habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, de hasta un diez por ciento de superficie de construcción adicional, respecto de la superficie de construcción autorizada, pagarán derechos conforme a la Ley de Ingresos, sin solicitar y obtener cambio de proyecto, solamente cubriendo la diferencia por impuesto de negocios jurídicos.

**IV.** Para predios con uso de suelo distinto al habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, superiores al diez por ciento de superficie de construcción adicional, respecto de la superficie de construcción autorizada, deberán solicitar y obtener cambio de proyecto, y pagarán tanto los derechos causados, como la diferencia por impuesto de negocios jurídicos, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente al momento de emitir la licencia.

**Artículo 75.** Si como resultado de la verificación y el cotejo de la documentación correspondiente, se determina que la obra no se ajustó al proyecto autorizado por la Dirección, esta última ordenará al propietario del predio, efectuar las modificaciones necesarias y en tanto éstas no se ejecuten, no se emitirá la licencia de habitabilidad y por ende, no se autorizará la utilización de la edificación, indistintamente de las sanciones a que se haga acreedor el propietario del predio respectivo.

**Artículo 76.** No se expedirá la licencia de habitabilidad a obras de edificación que pertenezcan a acciones urbanísticas, en las que las obras de urbanización no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento.

## **TÍTULO VI**

### **DE LOS PERMISOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DE LOS PERMISOS PARA OBRAS MENORES**

**Artículo 77.** Las obras menores son los trabajos necesarios para procurar el correcto funcionamiento de toda edificación; tales como reparación, reposición, restitución, mantenimiento o mejoramiento.

**Artículo 78.** Para efecto de ejecutar las obras menores mencionadas en el artículo anterior, no se requerirá permiso, excepto en fincas sujetas a protección de patrimonio histórico, cultural y/o artístico. Se consideran como obras menores, las siguientes:

**I.** Reparación, Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos, elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble, reposición, restitución, mantenimiento o mejoramiento de cualquier elemento o parte de una edificación, consistentes en enjarres, pisos, pinturas, elementos de herrería, aluminio, carpintería o instalaciones de cualquier tipo que sean realizadas sin invadir o afectar la vía pública, indistintamente de la altura de la edificación;

**II.** Construcciones de carácter provisional;

**III.** Construcción, reparación, reposición, mantenimiento o mejoramiento de banquetas, andadores u otras áreas que sirvan para la circulación o movilidad de

personas;

**IV.** Reforzamiento estructural, sin alterar la distribución de los espacios de una edificación;

**V.** Las acciones de emergencia para prevención de accidentes, con obligación del propietario o representante legal, de comunicarlo a la Dirección en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas naturales después de iniciar la obra; y

**VI.** Todas aquellas acciones que a juicio de la Dirección, resulten necesarias y no se afecten intereses de terceros.

**Artículo 79.** Queda prohibido realizar obras menores, en fincas sujetas a protección de patrimonio histórico, cultural y/o artístico, sin antes tramitar la licencia o permiso correspondiente, ante la dependencia Federal o Estatal competente y obtener autorización por parte de la Dirección.

**Artículo 80.** Quienes lleven a cabo o ejecuten obras menores, serán responsables de los daños y perjuicios que pudieren causar y tendrán la obligación de respetar el presente Reglamento y demás normatividad aplicable, además de que los trabajos de obra estarán sujetos a visitas de verificación o inspección por parte del personal de la Dirección.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS PÚBLICAS**

**Artículo 81.** Permiso de construcción en áreas públicas, es el acto administrativo de carácter regulativo, emitido por la Dirección mediante el cual se autoriza la introducción de líneas eléctricas, de telecomunicaciones, introducción de servicios, modificación de banquetas y machuelos, ya sea sobre de plazas públicas, andadores, banquetas o sobre el arroyo vehicular.

**Artículo 82.** Para tramitar y obtener el permiso de construcción en áreas públicas, el interesado o su representante legal, deberán realizar el pago de los derechos correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

**I.** Solicitud firmada por el interesado, representante legal o apoderado;

**II.** Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;

**III.** Para infraestructura eléctrica, el proyecto deberá ser autorizado por la CFE;

**IV.** Para infraestructura de telecomunicaciones, se deberá presentar la concesión para la explotación de servicios de telecomunicación debidamente autorizada por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, póliza de seguro por daños a terceros y en caso de ser alojamiento en arriates o camellones, visto bueno por parte de la Dirección de Parques y Jardines de este Municipio, en el ámbito de su competencia;

- V. Presupuesto y programa de ejecución de obra;
- VI. Archivo digital del proyecto ejecutivo y tres juegos impresos del proyecto ejecutivo a escala legible para su revisión (1:100,1:200, 1:250, 1:500, 1:750 o 1:1000), con ubicación geográfica en coordenadas UTM, los planos deberán ser firmados por el interesado o su representante legal, el proyecto precisará el alcance de la obra;
- VII. Dar aviso a la Secretaría de Movilidad del Estado de Jalisco, en caso de afectar la circulación vial;
- VIII. Garantizar por la cantidad presupuestada, mediante entrega a tesorería municipal, de la garantía suficiente para responder por los posibles daños que se generen en la vía pública y a terceros;
- IX. Carta vigente de director responsable;
- X. Para el caso de infraestructura hidrosanitaria, deberá presentar factibilidades por parte del organismo municipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, así como los planos sellados. Para el caso de tomas y descargas domiciliarias unifamiliares deberá presentar el pago correspondiente por los derechos de conexión;
- XI. Para la instalación de mobiliario urbano se requerirá contar con la autorización del Ayuntamiento para la instalación de los mismos y contrato de prestación de servicios; y

Quien dañe o afecte la vía pública, está obligado a restituirla al estado en que se encontraba antes del daño o afectación, cuando se trate de ruptura de pavimentos de concreto, se deberá hacer la reposición de losas completas, no se permitirá la reposición parcial de losas.

**Artículo 83.** El permiso de construcción en áreas públicas, ampara la realización de los trabajos dentro del plazo concedido por la Dirección, conforme al proyecto autorizado, cualquier variación en trazo, volumen o cantidades, deberá notificarlo previamente por escrito a la Dirección, en caso de omisión, se suspenderá el permiso autorizado, indistintamente de las sanciones que correspondan.

**Artículo 84.** Previo al inicio de los trabajos de todo permiso de construcción en áreas públicas, el interesado o su representante legal, deberá dar aviso a la Dirección, para la supervisión de ejecución de la obra.

**Artículo 85.** La vigencia de todo permiso de construcción en áreas públicas, será determinada en base al programa de obra presentado por el interesado; cuando el permiso de construcción en áreas públicas pierda vigencia y la obra no se haya concluido, para poder continuar con los trabajos, el interesado deberá solicitar prórroga por escrito a la Dirección.

**Artículo 86.** Acompañado a la solicitud de permiso de construcción en áreas públicas deberá exhibirse, por concepto de garantía, billete de depósito o cheque certificado, ante la Tesorería del Municipio por la cantidad que determine la Dirección, misma que deberá ser el monto aproximado a los posibles daños a bienes propiedad del Municipio y/o de terceros, así como suscribirse un Convenio de Garantía, mediante el cual, el ejecutante de la obra autorice y faculte a la Dirección, para que disponga del depósito de garantía para restitución de daños en forma parcial o total, para realizar las reparaciones o trabajos pertinentes y para resarcir el daño causado por la obra del garante, así mismo asuma la responsabilidad de cubrir cualquier excedente del monto entregado en garantía.

Una vez que concluya la obra, en caso de no existir daños, previa verificación de la Dirección y previa comprobación por el garante de no existir multas pendientes de pago, la garantía deberá ser reintegrada al promovente.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS Y OTROS PREDIOS DE USO COMÚN**

**Artículo 87.** La vía pública, por disposición constitucional tiene y tendrá carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable y no se alterará su destino público, a menos que exista autorización legal y expresa de la autoridad competente.

**Artículo 88.** El Gobierno Municipal, deberá preservar las vías públicas y otros predios de uso común, de tal manera que permitan el libre tránsito o circulación; mediante la vigilancia y control necesarios para evitar su ocupación de forma no autorizada.

**Artículo 89.** La Dirección podrá autorizar la ocupación de la vía pública para la ejecución de obras, previo pago de derechos correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos; teniendo el autorizado, la obligación de garantizar la seguridad de personas y bienes de cualquier tipo, mediante los elementos de seguridad necesarios, según lo determine la Dirección.

**Artículo 90.** 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 y bajo su propio costo económico, las vías públicas u otros bienes municipales de uso común con la misma calidad, materiales y terminados originales.

**Artículo 91.** La persona que requiera ocupar las vías o espacios públicos en forma eventual y/o provisional, para la instalación de tapias o con cualquier tipo de objetos o materiales, deberá tramitar y obtener el permiso correspondiente.

**Artículo 92.** La Dirección podrá emitir los siguientes permisos:



- I. Construcción en áreas públicas;
- II. Para la ocupación en áreas públicas; y
- III. Aquellos previstos en otra normatividad municipal que resulte aplicable.

**Artículo 93.** Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere el artículo que precede, la Dirección deberá observar lo dispuesto en las normas establecidas en el Código Urbano, el Reglamento estatal de zonificación, el presente Reglamento y las normas técnicas que resulten aplicables.

**Artículo 94.** Para la obtención de un permiso, de los mencionados en el artículo 92, el solicitante deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el responsable, representante legal o apoderado; en la que se defina el objeto para el cual se pretenda ocupar la vía pública;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Plano en el que se señale la ubicación y la superficie a utilizar en metros cuadrados;
- IV. Permiso emitido por la Secretaría de Movilidad del Estado de Jalisco, en caso de afectar la circulación vial;
- V. Manifestar el número de días que utilizará la vía pública;
- VI. Acreditar el pago de los derechos contemplados en la Ley de Ingresos; y
- VII. Garantizar el libre paso peatonal.

Una vez recibida la solicitud se expedirá o negará el permiso correspondiente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

**Artículo 95.** 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 inclusión de 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 96.** No se autorizará el uso u ocupación de las vías públicas con obras, 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 97.** Corresponde a la Dirección el ordenar las medidas necesarias para remover los materiales u objetos que ocupen la vía pública sin autorización.

**Artículo 98.** 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.

**Artículo 99.** 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 a costa del infractor.

**Artículo 100.** Las instalaciones subterráneas en la vía pública, deberán alojarse preferentemente 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 101.** 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 correspondiente.

**Artículo 102.** 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 por su cuenta, con cargo a costa de los obligados.

**Artículo 103.** Es obligación de los propietarios y usuarios de postes, cableado y demás instalaciones complementarias, hacer un uso correcto de dichas instalaciones y mantenerlas en condiciones que no causen riesgos o daños a personas o bienes; 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 104.** Es obligación de los propietarios y usuarios de postes, cableado y demás instalaciones complementarias ubicadas en el Municipio, aportar a la Dirección los datos sobre el número de postes y la ubicación de los mismos; además de realizar el pago de los derechos correspondientes, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente.

**Artículo 105.** En todo permiso relacionado con la ocupación y/o utilización de la vía pública, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, las disposiciones establecidas en el presente Capítulo.

## TÍTULO VII

### DE LAS AUTORIZACIONES PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y/O EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 106.** El acto administrativo consistente en la autorización para la ejecución de obras de infraestructura pública y/o equipamiento institucional, estará a cargo la Dirección.

**Artículo 107.-** La ejecución de obra pública realizada por instituciones o dependencias gubernamentales de orden Federal, Estatal o Municipal, estarán exentos del pago de derechos.

**Artículo 108.** Toda autorización para obras de infraestructura pública y/o equipamiento institucional, deberán solicitarse ante la Dirección.

**Artículo 109.** Para autorizar obras de infraestructura pública y/o equipamiento institucional, se deberá presentar ante la Dirección, un expediente integrado con los siguientes elementos:

- I. Solicitud firmada por el representante legal de la empresa a la que se asignó la obra;
- II. Identificación oficial del solicitante, conforme al artículo 13 del presente Reglamento;
- III. Registro vigente del director responsable en obra;
- IV. Acta del fallo de asignación de obra;
- V. Dos juegos impresos del proyecto ejecutivo, los planos deberán contener

plantas, secciones, elevaciones, detalles constructivos y cuadro de superficies de terreno y construcción, según el tipo de obra de que se trate; y

VI. Aviso de inicio de obra.

## TÍTULO VIII

### DE LAS NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 110.** Toda edificación cumplirá los requerimientos y normas específicas para el género arquitectónico respectivo, las edificaciones que tengan usos mixtos deberán cumplir los requerimientos y normas relativas a los usos de suelo involucrados; asimismo, toda edificación nueva o en remodelación, deberá tener las fachadas en acabados que no dejen a la vista muros en ladrillo, bloque o sin terminar.

**Artículo 111.** -Todo proyecto de edificación de uso público deberá contemplar los elementos mínimos de accesibilidad para personas con discapacidad, establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación y en el Código Urbano.

**Artículo 112.** En los monumentos o en las construcciones que se proyecten en zonas decretadas o declaradas de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o de conservación natural por la Federación, el Estado o el Municipio, deberán sujetarse a las especificaciones de altura, materiales, acabados, colores, vanos y todas las demás restricciones que señalen para cada caso específico las diferentes autoridades, en su respectivo ámbito de competencia.

**Artículo 113.** Las normas de control de la edificación referentes a restricciones, altura máxima permisible, restricción frontal, restricción posterior, restricciones laterales, porcentaje de áreas jardinadas en la restricción frontal y cajones de estacionamiento; quedarán sujetas a lo que establezca la normatividad correspondiente o en su defecto, serán determinadas por la Dirección en base al contexto inmediato del predio en cuestión.

**Artículo 114.** La superficie destinada a sótanos, será excluida de la cuantificación de los coeficientes de ocupación y utilización de suelo. En los casos en que un predio sea afectado por más de una restricción en un mismo lindero, tales restricciones se sobrepondrán, aplicando la de mayor alcance.

**Artículo 115.** Para la determinación tomada en base al contexto inmediato, se aplicará cualquiera de los siguientes criterios, a juicio de la Dirección:

I. Se aplicarán las restricciones predominantes en la acera o vialidad en la que se

ubique el frente del predio;

II. Se aplicarán las restricciones en base a las construcciones de los predios colindantes; o

III. Se aplicarán las restricciones predominantes en la acción urbanística a la que pertenezca el predio, pudiendo reducirse a una etapa de la misma.

**Artículo 116.** Respecto a la superficie máxima construida, se permitirá además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel, la cual no podrá ser mayor al treinta por ciento del área de azotea del último nivel.

**Artículo 117.** En la restricción posterior de todo predio, sólo 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.

**Artículo 118.** En todo predio, se podrá hacer uso total o parcial del área de restricción posterior, conforme a lo siguiente:

I. Predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos, pero no se podrá utilizar esa parte de los predios para ingreso y salida de los mismos; y

II. Predios que en su parte posterior colinden con una edificación existente que no tiene restricción posterior, pero deberán cumplir con lo referente a patios de ventilación e iluminación.

**Artículo 119.** Toda edificación cubierta tendrá una altura interior libre mínima de 2.40 dos metros con cuarenta centímetros.

**Artículo 120.** Toda edificación deberá tener muros propios, no se autorizará la construcción de muros medianeros o compartidos entre predios distintos o entre unidades privativas distintas, excepto aquellas con uso de suelo habitacional plurifamiliar vertical en régimen condominal.

**Artículo 121.** A efecto de asegurarse del cumplimiento del artículo anterior, la Dirección verificará los elementos catastrales, donde se verificará la imposibilidad de que el proyecto arquitectónico exceda de los límites de propiedad.

**Artículo 122.** Se podrá autorizar la construcción de marquesinas en voladizo, bajo los siguientes criterios:

- I. El ancho de la marquesina no excederá al de la banqueta de su ubicación, teniendo como límite máximo sesenta centímetros contados a partir del paño de construcción;
- II. La altura de la marquesina incluida la estructura que la soporta no será menor de tres metros sobre el nivel de banqueta;
- III. Que el edificio no se encuentre ubicado en zona con reglamentación especial por sus valores históricos o artísticos y contemplados por el Plan Parcial del

- Centro Histórico de San Juan de los Lagos;
- IV. Solo se permitirán ventanas en los costados de los voladizos si éstos se encuentran a una distancia mínima de 1.50 metros de la construcción vecina; y
  - V. Que no existan líneas de construcción eléctrica de alta tensión a distancia menor de 2.00 metros o la señalada por la Comisión Federal de Electricidad para cada caso.

**Artículo 123.** Toda edificación deberá respetar el derecho de vía en proyección vertical, que sea señalado por la CFE, respecto a cualquier línea de transmisión de energía eléctrica.

**Artículo 124.** Cuando existan diferencias en el nivel de la rasante de predios colindantes, se exigirán muros de contención al propietario del predio que tenga el nivel más alto, permitiendo en estos casos la construcción de las rampas o escaleras que permitan acceso adecuado al predio.

**Artículo 125.** Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero.

**Artículo 126.** Cada una de las viviendas de un edificio o condominio, debe contar con sus propios servicios mínimos de baño con regadera, lavabo e inodoro, además de lavadero de ropa y fregadero para cocina.

**Artículo 127.** Solo por excepción y a falta de drenaje municipal se podrá autorizar la construcción de viviendas cuyas aguas negras descarguen en fosas sépticas adecuadas, condicionando a que una vez que se construya la red municipal, se construya el drenaje interno y se conecte a la misma.

**Artículo 128.** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizarán cuando sean necesarios y no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de sus usuarios, vecinos y sus bienes.

**Artículo 129.** Es obligatorio dotar con los servicios sanitarios de uso público destinados a hombres y mujeres en forma independiente y por cada piso que se construya a edificaciones para comercios, oficinas y demás usos de suelo distinto al habitacional y estarán ubicados con acceso directo desde los vestíbulos.

**Artículo 130.** Los comercios que produzcan basura o desechos sólidos, deberán contar con áreas aisladas y protegidas, estratégicamente localizadas, de preferencia en el estacionamiento, que faciliten el uso de contenedores y la maniobra de recolección.

**Artículo 131.** Toda edificación deberá contar con instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y pluviales, tales instalaciones podrán conectarse a las redes públicas que otorguen dichos servicios, previa autorización por escrito de las dependencias correspondientes.

**Artículo 132.** Las edificaciones deberán contar con instalaciones sanitarias que separen

las aguas residuales de las pluviales, estas últimas que escurran por los techos y terrazas, deberán ser conducidas a que descarguen a jardines o vías públicas.

**Artículo 133.** 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 134.** Toda edificación contará con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior, así como la iluminación diurna.

**Artículo 135.** En el caso de espacios no habitables se permitirá la ventilación e iluminación de forma artificial, la ventilación mediante extractores electromecánicos o ductos de ventilación e iluminación artificial, mediante luminarias o dispositivos de captación y reorientación de luz solar.

## CAPÍTULO II

### DE LAS PUERTAS Y SALIDAS DE EMERGENCIA

**Artículo 136.** Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores vinculadas hacia la misma. Para las salidas de emergencia, se utilizarán los siguientes criterios:

- I. Las salidas de emergencia serán como mínimo, el mismo número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras de uso normal o regular, en cada edificación o proyecto ejecutivo;
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la construcción, sin atravesar locales de servicio como cocinas o bodegas; y
- III. Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro con abatimiento al exterior del pasillo o área de circulación mediante una operación sencilla de empuje.

**Artículo 137.** Con excepción de las edificaciones con uso de suelo habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar horizontal, 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. Las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan hacia esta última, estarán señaladas con letreros y flechas, y con la leyenda escrita "RUTA DE EVACUACIÓN", o "SALIDA DE EMERGENCIA", según sea el caso.

**Artículo 138.** 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 1.10 metros de largo, además deberá permitir su apertura de forma fácil desde el interior.



**Artículo 139.** Toda puerta que conduzca al exterior, deberá contener el texto “SALIDA”, el texto de tales señalizaciones deberá tener una altura mínima de 15 centímetros. No deberá desembocar directamente en un cajón de estacionamiento, para evitar obstrucciones y facilitar la evacuación.

**Artículo 140.** 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 estar libre, sin obstáculos, ni escalones, y con un ancho mínimo de 1.20 metros.

**Artículo 141.** Cuando por razones de funcionamiento las salidas de emergencia se usen en forma independiente de los pasillos y puertas de acceso, esas salidas de emergencia deberán cumplir con la totalidad del ancho, aun cuando existan otras puertas y pasillos para los ingresos.

**Artículo 142.** Las construcciones para la educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS MEDIOS DE CIRCULACIÓN VERTICAL EN EDIFICACIONES**

**Artículo 143.** Toda edificación con más de un nivel de piso, deberá ser provista de las escaleras o rampas pertinentes, independientemente de que cuente con medios de circulación mecánica, que permitan comunicar los diferentes niveles de piso. Estas escaleras o rampas podrán formar parte de los medios de egreso o de emergencia, siempre que cumplan adicionalmente con las medidas de seguridad que les sean aplicables.

**Artículo 144.** Toda edificación que tenga alguna diferencia de nivel, con respecto a su acceso desde el exterior, deberá disponer de una rampa que permita la accesibilidad a las personas con discapacidad. En caso de que este acceso no pueda ser ubicado en la fachada principal, se deberá disponer una señal informativa indicando su localización.

**Artículo 145.** Los planos de los proyectos de edificaciones deberán contener los detalles constructivos de todos los elementos que componen los medios de circulación vertical, tanto en planta como en secciones, que muestren claramente las pendientes, dimensiones, detalles estructurales y cualquier otra información importante para la correcta interpretación de dichos medios.

**Artículo 146.** Las rampas no deberán presentar obstáculos salientes en el espacio libre de circulación de las personas, tales como: carteles, equipos, luminarias, maceteros u otros objetos aun con motivos estéticos.

**Artículo 147.** Las aceras no podrán ser utilizadas parcial o totalmente para desarrollar rampas de acceso a los bienes inmuebles. Las rampas no deberán sobrepasar el límite del lindero frontal o lateral.

**Artículo 148.** Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0.90 metros y las rampas para circulación de personas deberán tener una pendiente máxima de 6% por ciento, un ancho mínimo de 1.20 metros, con pavimentos antiderrapantes y barandales en sus lados libres.

**Artículo 149.** Todos los medios de circulación vertical de las edificaciones deberán tener iluminación natural o artificial en cada planta.

**Artículo 150.** Todos los medios de circulación vertical deberán tener ventilación natural o mecánica. En caso de que se encuentren por debajo del nivel de la rasante, deberán tener un sistema de ventilación mecánica o extracción de aireación.

**Artículo 151.** Toda escalera que se proyecte y edifique, deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Contar con un descanso cada quince escalones, 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 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 6 metros; estos niveles deberán 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 con forma de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.30 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; y
- IX. Toda escalera contará con muros o barandales con una altura mínima de un

metro respecto la arista de los escalones, los barandales deberán ser diseñados y realizados de forma que permitan el deslizamiento continuo de la mano y que impidan el paso de personas a través de los propios barandales.

**Artículo 152.** Toda edificación que tenga más de cuatro niveles cubiertos, incluyendo la planta baja y cuando la superficie de cada piso sea de al menos ochenta metros cuadrados, excluyendo las superficies de áreas comunes o no habitables; deberá contar con elevadores para personas.

**Artículo 153.** Todo elevador será fabricado y construido con materiales incombustibles y que no representen un riesgo para personas y bienes.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 154.** Toda edificación dentro de su propio predio, deberá cumplir con los cajones de estacionamiento necesarios; cuando en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y 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. Para efectos de lo anterior se estará a lo siguiente:

I. La cuantificación del número de cajones de estacionamiento, se realizará en base a la superficie de construcción cubierta de las áreas que dan origen al uso de suelo del proyecto, excluyendo las superficies de construcción cubierta de áreas de servicio como sanitarios, bodegas de servicio, cuartos de aseo, cuartos de mantenimiento, cuartos de máquinas, pasillos, andadores, rampas, escaleras, elevadores y cualquier otra área de circulación horizontal o vertical;

II. Todo estacionamiento dependiendo de sus características y ubicación, deberá delimitarse de los predios vecinos. La pendiente mínima para escurrimiento de agua, será del dos por ciento;

III. Los estacionamientos techados estarán pavimentados con asfalto, concreto, una mezcla de estos, adoquín o similares. En estacionamientos descubiertos, se procurará que sea de algún material que permita la infiltración de agua pluvial al subsuelo;

IV. Todo cajón de estacionamiento para automóviles, tendrá las dimensiones mínimas siguientes: habitacional en batería 2.50 metros de ancho y 5.00 metros de longitud, habitacional en cordón 2.50 metros de ancho y 6.00 metros de longitud, no habitacional en batería a 90°, respecto al pasillo de circulación, de 2.75 metros de ancho y 5.00 metros de longitud, no habitacional en batería a 60°, 45° y 30°, respecto al pasillo de circulación, de 2.50 metros de ancho y 5.00 metros de longitud, no habitacional en cordón 2.50 metros de ancho y 6.00 metros de longitud; y

V. Se prohíbe la colocación de cajones de estacionamiento en la vía pública o

servidumbres.

**Artículo 155.** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, columnas, muros, elementos estructurales y colindancias, con dispositivos que resistan los posibles impactos de los automóviles. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta con los ángulos redondeados y dimensiones con altura suficiente.

**Artículo 156.** Cuando la banqueta sea modificada para generar una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento, esta no deberá ser mayor a un tercio del total del ancho de banqueta, procurando el libre flujo peatonal.

**Artículo 157.** Para la aplicación de las normas de diseño y control de edificación, no contenidas en el presente Reglamento, se cumplirá lo señalado en el Reglamento Estatal de Zonificación.

## TÍTULO IX

### DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

#### CAPÍTULO UNICO

#### DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

**Artículo 158.** Es obligación de quien haya obtenido alguna licencia referida en el presente Reglamento, el contar en todo momento en el sitio y durante la ejecución de la obra con los siguientes requisitos:

- I. Licencia de construcción original o en copia certificada;
- II. Pancarta con los datos de la obra y del director responsable;
- III. Planos autorizados en original o en copia certificada; y
- IV. Bitácora oficial de la obra.

**Artículo 159.** La pancarta con los datos de la obra de edificación, deberá contar con dimensiones mínimas de 60 por 45 centímetros, fondo en color blanco u otro color claro, texto legible en color oscuro. La pancarta deberá ser fijada en lugar visible desde la vía pública.

**Artículo 160.** La pancarta deberá contener el número de la licencia, el giro o destino de la edificación, el número oficial del predio; además cuando sea obligatorio contar con director responsable en obra, deberá incluir nombre, profesión y número de registro del mismo.

**Artículo 161.** En la bitácora oficial de obra, 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 162.** El director responsable no deberá exceder de una semana entre cada una de sus visitas a obra, indicando y firmando en la hoja correspondiente el avance de la misma, no debiendo señalar más de una semana de avance por hoja.

**Artículo 163.** Cuando la bitácora autorizada sea insuficiente para el registro de visitas y avances de obra por parte del director responsable, este último deberá requerir la autorización de una nueva bitácora, para poder continuar con la obra y los registros correspondientes de la misma, para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el director responsable en obra;
- II. Registro vigente del director responsable en obra;
- III. Bitácora anterior autorizada por la Dirección;
- IV. Bitácora nueva, firmada por el director responsable en obra; y
- V. Licencia de construcción vigente y libre de suspensión, en copia y original para cotejo.

**Artículo 164.** Toda modificación estructural, deberá constar en los planos nuevos que incluyan las modificaciones realizadas al proyecto estructural, estar firmados por el director responsable y autorizados por la Dirección.

**Artículo 165.** Quien ejecute una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, deberá colocar los dispositivos de seguridad necesarios para garantizar la seguridad de personas y bienes, la Dirección podrá determinar las características que deberán tener tales dispositivos, además de los casos en los que se obligará la colocación de tapias en obras que por sus características o por ubicarse en zonas de tránsito peatonal, así lo requieran.

**Artículo 166.** En fincas u obras de construcción, remodelación, demolición, reparación o restauración, que excedan la altura de diez metros respecto al nivel de la banquetta, quien las ejecute deberá hacer un paso cubierto para personas en la propia banquetta sin invadir el arroyo de la vialidad.

**Artículo 167.** Para obras con estructuras no convencionales, la Dirección podrá requerir disposiciones específicas que difieran en aspectos de las contenidas en este

título, pero debidamente respaldadas en las normas oficiales mexicanas aplicables a cada caso específico. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos deberán ser aquellos dictaminados por la Dirección.

**Artículo 168.** Con la solicitud de la licencia de demolición, se deberá presentar un programa de obras, las cuales quedarán bajo responsabilidad del director responsable, quedando prohibido el uso de explosivos en el área urbana.

**Artículo 169.** La Dirección dictaminará toda demolición, conforme a la normatividad aplicable y previa autorización de las autoridades competentes o facultadas.

**Artículo 170.** Cuando una obra de excavación, demolición, edificación, remodelación, restauración o movimiento de tierra, presente peligro para personas o bienes, la Dirección, ordenará al propietario de la misma, llevar a cabo las obras necesarias para aseguramiento, reparación o demolición, para dichos efectos la Dirección emitirá un dictamen técnico, en el cual se indicarán las condiciones y el plazo para que el propietario realice las obras indicadas.

**Artículo 171.** Cuando concluya el plazo señalado por la Dirección, sin que tales trabajos estén concluidos por cuenta del propietario, la Dirección podrá ejecutar dichas obras, con cargo y a costa del propietario, en independencia de las sanciones que procedan.

**Artículo 172.** 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 en su caso a los vecinos y/o colindantes, y pedirá el auxilio de las autoridades competentes para lograr la inmediata desocupación.

**Artículo 173.** 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, a costa del titular del predio, a fin de eliminar los peligros, riesgos o inconvenientes que se estén causando.

**Artículo 174.** La seguridad estructural de toda obra de excavación, movimiento de tierras, demolición, remodelación, restauración o construcción, será responsabilidad de los directores responsables y corresponsables, y deberá cumplir con lo señalado por las normas oficiales mexicanas, el presente reglamento y las normas técnicas complementarias.

## TÍTULO X

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

## CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 175.** Las edificaciones que no sean de uso habitacional, deberán contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir incendios, observando lo previsto en la normatividad relativa a Protección Civil.

**Artículo 176.** Queda prohibido instalar cercas o realizar muros con materiales que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes de cualquier tipo. En caso de incumplimiento a lo antes mencionado o de riesgo en la estabilidad de una cerca o muro, la Dirección ordenará su reparación, reposición o demolición, la cual deberá ejecutar el propietario en un plazo máximo de 5 días hábiles.

## TÍTULO XI

### DE LA INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 177.** La Dirección, por sí o a través de sus inspectores, ejercerá sus facultades de vigilancia e inspección de conformidad con lo previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, a efecto de constatar que en las obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, que se llevan a cabo en predios o construcciones particulares, o bien en la vía pública, se ajusten a las leyes, reglamentos y la normatividad aplicable, y en caso contrario, determinar las infracciones correspondientes, imponiendo al propietario, poseedor o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al presente Reglamento o las normas punitivas aplicables.

**Artículo 178.** La supervisión municipal realizada por la Dirección o sus inspectores a las obras y los procedimientos de verificación e inspección, se realizarán de conformidad con las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 179.** El supervisado por su parte, tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar donde se efectúan las obras de construcción, excavación, demolición, remodelación, restauración o movimiento de tierra, además de facilitar las actividades de verificación o inspección, para lo cual proporcionarán la información referente a la ejecución de la obra, así como los datos que solicite la autoridad supervisora.

**Artículo 180.** La Dirección llevará a cabo la supervisión durante la construcción de las obras, a efecto de verificar el cumplimiento de las especificaciones y características autorizadas en las licencias, permisos u autorizaciones que otorgue, y en caso contrario, determinar las medidas correctivas o de seguridad que correspondan conforme al presente Reglamento y las demás normas aplicables.

**Artículo 181.** La Dirección está facultada para apoyarse de especialistas debidamente

autorizados por esta, cuando las verificaciones tengan por objeto la constatación de hechos, situaciones o circunstancias científicas o técnicas que requieran de opiniones emitidas por peritos en materia específica.

**Artículo 182.** La bitácora oficial de obra deberá ser firmada por el director responsable en obra y por los inspectores autorizados por la Dirección, anotando la fecha de la visita y en su caso, las observaciones correspondientes; si fuera necesario, al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada.

**Artículo 183.** La Dirección designará inspectores autorizados para realizar la inspección a todo predio donde se lleven a cabo obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, quienes tendrán acceso a los predios, exclusivamente para el cumplimiento de la orden respectiva.

**Artículo 184.** La inspección o verificación se realizará conforme a las disposiciones siguientes:

I. El verificador o inspector debe presentarse e identificarse ante las personas titulares de los predios, fincas, instalaciones o bienes muebles objeto de la verificación o en su caso, de sus representantes o de quienes tengan a su cargo la operación, cuidado o resguardo de las mismas, con documento idóneo, vigente y con fotografía, el cual lo acredite para realizar la verificación;

II. Durante el desarrollo de la verificación el administrado en todo momento tiene el derecho de manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que considere pertinentes;

III. El resultado de la verificación se debe hacer constar en un acta circunstanciada y cuando se requieran análisis o estudios adicionales, en dictamen que se emita en forma posterior, donde se harán constar los hechos o irregularidades encontradas y en su caso, sus probables efectos, documentos de los cuales deberá entregarse copia al administrado;

IV. En la misma acta o dictamen se podrá invitar o solicitar al administrado para que advierta los hechos o subsane las irregularidades;

V. Cuando en la verificación se adviertan hechos que generen condiciones graves de riesgo o peligro, podrán determinarse en el mismo acto, la medida de seguridad que corresponda, determinación que se hará constar en el acta circunstanciada y se notificará al administrado;

VI. En ningún caso debe imponerse sanción alguna en la misma visita de verificación; y

VII. Si del resultado de la verificación se advierten irregularidades, el responsable del acta circunstanciada o dictamen lo presentará a la autoridad competente, quien realizará las acciones previstas por la ley o los reglamentos aplicables.



**Artículo 185.** La inspección o verificación procederá cuando la autoridad deba constatar que un particular cumple debidamente con la normatividad aplicable, siempre que existan indicios y presunciones, respecto de la existencia de una irregularidad o un riesgo.

**Artículo 186.** En toda visita de inspección o verificación se debe levantar acta circunstanciada en presencia del titular de los bienes muebles o lugares a verificar o de su representante legal.

**Artículo 187.** En caso de no encontrarse el titular de los bienes o su representante legal solo se podrá levantar acta circunstanciada cuando exista flagrancia en infracciones a leyes y reglamentos administrativos, así mismo podrán aplicarse medidas de seguridad que garanticen la permanencia del estado que guardan las cosas.

**Artículo 188.** En las actas de verificación o inspección debe constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicia y concluye la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia en donde se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. En su caso, el número y fecha del oficio de comisión que motivó la diligencia;
- V. Datos generales de la persona con quien se entiende la diligencia, así como la mención del documento con el que se identifique; de igual forma el cargo de dicha persona;
- VI. Datos relativos a la actuación, incluyendo el fundamento legal en que se basó la verificación o inspección;
- VII. Declaración del visitado, si así desea hacerlo;
- VIII. En el caso de inspecciones, asentar en forma clara y precisa que se le dio debido cumplimiento a lo señalado en el artículo 71 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco;
- IX. Nombre, firma y datos de los documentos con los que se identifiquen, quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo las de los verificadores o inspectores y otras autoridades que hayan concurrido, del visitado; así como las de los testigos de asistencia, si los hubiere; y
- X. Las causas por las cuales el visitado, su representante legal con la que se entendió la diligencia se negó a firmar, si es el caso que tuvo lugar dicho supuesto.

La falta de alguno de los requisitos establecidos en el presente artículo, según sea el caso, será motivo de nulidad o anulabilidad.

**Artículo 189.** Los visitados a quienes se levante el acta de verificación o inspección, además de formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos contenidos en ella de forma verbal o por escrito; pueden ejercer tal derecho dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se levantó el acta.

**Artículo 190.** Si del resultado de la inspección se determina la comisión de alguna infracción a las disposiciones administrativas, la autoridad podrá iniciar el procedimiento correspondiente para la imposición de las sanciones a que haya lugar, conforme los procedimientos administrativos aplicables, respetando en todo caso el derecho de audiencia y defensa.

## TÍTULO XII

### DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 191.** Las medidas de seguridad son aquellas que la Dirección determine para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento y las demás normas aplicables, procurando evitar daños a personas y bienes de cualquier tipo, que puedan causar las obras de excavación, demolición construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, ya sean privadas o públicas.

**Artículo 192.** 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 193.** Se consideran medidas de seguridad, las siguientes:

- I. La suspensión de la obra;
- II. La clausura temporal total o parcial de la obra;
- III. La clausura definitiva, total o parcial de la obra;
- IV. La desocupación o desalojo de un bien inmueble;
- V. El retiro de objetos, materiales, instalaciones o edificaciones que, por su deterioro o condiciones, representen un riesgo;
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios de las normas legales y que pongan en riesgo la seguridad de las personas y/o sus bienes; y

**VII.** La demolición de toda obra que contravenga las normas de prevención en general.

**Artículo 194.** Los gastos originados por la aplicación de las medidas de seguridad enunciados en las fracciones V y VII del artículo anterior, serán totalmente a costa del infractor, no procediendo indemnización alguna.

**Artículo 195.** En cualquier caso de los antes mencionados, podrán ejecutarse las medidas de seguridad y simultáneamente imponerse sanciones al infractor o infractores, de conformidad con el artículo 76 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 196.** 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 presuman la comisión de algún delito, informarán a la sindicatura, para que esta a su vez realice las acciones legales correspondientes ante otras autoridades competentes.

## **TÍTULO XIII**

### **DE LAS SANCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 197.** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en este Reglamento, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas señaladas en el presente Título, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

**Artículo 198.** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que se determinen para los casos previstos en este Reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

**Artículo 199.** Las sanciones administrativas consisten en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa;

- III. Clausura temporal o permanente, parcial o total de las obras o instalaciones;
- IV. Ejecución de obras propias de la edificación o accesorias a ellas;
- V. Demolición de la edificación en rebeldía del obligado, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esa medida;
- VI. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen conforme las disposiciones de este ordenamiento, en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal y en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco;
- VII. Revocación de la licencia, permiso o autorización; y
- VIII. Las demás que señalen las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 200.** Las sanciones deben imponerse conforme a los siguientes criterios:

- I. Debe tomarse en cuenta:
  - a) La gravedad de la infracción;
  - b) Los daños y perjuicios producidos o que puedan producirse a terceros y a la colectividad;
  - c) El carácter doloso o culposo, del acto u omisión constitutivo de la infracción, y
  - d) Las condiciones del infractor;
- II. Cuando sean varios los responsables, cada uno deberá ser sancionado, y
- III. En caso de reincidencia debe imponerse otra multa mayor dentro de los límites ordinarios o duplicarse la multa inmediata anterior que se impuso. Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS SANCIONES EN PARTICULAR**

**Artículo 201.** Procederá la amonestación con apercibimiento, por alguna de las causas siguientes:

- I. Por no presentar la licencia autorizada, plano(s) autorizado(s) y bitácora actualizada, al momento de la inspección; y/o

**II.** Por ejecutar una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, alterando el proyecto autorizado.

**Artículo 202.** Procederá la multa por alguna de las causas siguientes:

**I.** Por impedir u obstaculizar el cumplimiento de las funciones de verificación o inspección del personal designado por la Dirección;

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

**III.** Por dar uso a una construcción o parte de ella, sin contar con licencia de habitabilidad;

**IV.** Por invadir propiedad colindante, incluyendo el subsuelo;

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

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

**VII.** Por ejecutar una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, que incurra en alguno de los siguientes supuestos:

- a)** Haber omitido la obtención de licencia o permiso;
- b)** Carecer de director responsable en obra, excepto en los casos de autoconstrucción;
- c)** Causar daños a personas o bienes, según lo establecido en el Título Decimotercero, del Libro Tercero del Código Civil;
- d)** Verter o arrojar concretos, materiales o residuos sobre la vía pública; y
- e)** Por poner en riesgo a personas o bienes, sin previamente realizar las medidas de seguridad correspondientes.

**Artículo 203.** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones, por alguna de las causas a que se refiere el artículo que precede, se observarán las siguientes reglas:

**I.** Se comunicarán, por escrito al presunto infractor, los hechos constitutivos de la infracción, para que, dentro del término que para tal efecto se señale y que no podrá ser menor de quince días hábiles, expongan lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes;

**II.** Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se procederá al desahogo de las pruebas, aportadas, hecho lo anterior y dentro de los quince días hábiles siguientes se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer, y

III. La resolución por escrito debidamente fundada y motivada, determinará:

- a) Las medidas que deba adoptar el particular;
- b) La sanción correspondiente; y,
- c) En caso de que requiera ejecución, el plazo para ello.

IV. Dicha resolución se notificará en forma personal al infractor.

**Artículo 204.** Las multas impuestas en los términos de este Reglamento constituyen créditos fiscales y deben hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

**Artículo 205.** Las multas que imponga la autoridad municipal competente, serán determinadas de conformidad a la Ley de Ingresos; en el caso de que las violaciones a este Reglamento no se encuentren previstas en dicha Ley, se sancionarán con multa de una a quinientas unidades de medida y actualización (UMA) atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción.

**Artículo 206.** Podrá ejecutarse la clausura de una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, por alguna de las causas establecidas en el artículo 202, en independencia de la multa aplicada.

**Artículo 207.** El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantada hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados. Los procedimientos de clausura, se llevarán a cabo de acuerdo a las disposiciones previstas en la Ley de Hacienda Municipal, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y demás ordenamientos legales que resulten aplicables.

**Artículo 208.** Independientemente a la clausura, la autoridad municipal competente podrá iniciar el procedimiento de revocación de la licencia o permiso, si se está en alguno de los supuestos indicados en las fracciones II, VI y VII incisos c) y e), del artículo 202, o en el supuesto de que se haya obtenido la licencia con base en informes o documentos falsos; verdaderos, pero con alteraciones que modifiquen el contexto, su vigencia o cuando hubieran sido expedidos por autoridad no competente. Los procedimientos de revocación, se llevarán a cabo de acuerdo a las disposiciones previstas en la Ley de Hacienda Municipal y demás ordenamientos legales que resulten aplicables.

**Artículo 209.** Procederá la ejecución de obras propias de la edificación o accesorias a ellas, cuando el propietario o poseedor de un predio o edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables. La autoridad municipal competente, previo dictamen que emita, estará facultada para ejecutar, a costo del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, así como clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias, en los siguientes casos:

- I. Como medida de seguridad en caso de peligro inminente;
- II. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas, dentro del plazo fijado para tal efecto;
- III. Cuando se invada la vía pública con una obstrucción o construcción; y
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en el Certificado de Alineamiento Oficial.

Si el propietario o poseedor del predio en el que la autoridad municipal se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará el cobro, mediante procedimiento administrativo de ejecución.

**Artículo 210.** El procedimiento de demolición procede:

- I. En contra de toda construcción que se ejecute sobre áreas de protección a cauces y cuerpos de agua, áreas de conservación ecológica y áreas naturales protegidas;
- II. En contra de toda construcción que se ejecute en predios de propiedad municipal, estatal o federal, careciendo del documento idóneo en donde conste la viabilidad de las actividades realizadas o en áreas de restricción de cualquier tipo;
- III. En contra de toda construcción que se ejecute en predios donde se obtuvo licencia de construcción con base en informes o documentos falsos; verdaderos, pero con alteraciones que modifiquen el contexto, su vigencia o cuando hubieran sido expedidos por autoridad no competente; y
- IV. En contra de toda construcción que represente peligro inminente.

**Artículo 211.** Para todo procedimiento de demolición, 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 por la Hacienda Municipal, sin perjuicio de las sanciones resultantes a que se haga acreedor el infractor.

**Artículo 212.** En el procedimiento de demolición, la Dirección respetará la garantía de audiencia y defensa de los interesados, pudiendo aportar el presunto infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación, las pruebas y medios de convicción que considere pertinentes para acreditar que su construcción es apegada a las normas técnicas y urbanas aplicables, con excepción de que se trate de una demolición decretada como medida de seguridad para garantizar la integridad de las personas o bienes, por medio de dictamen de Protección Civil, que determine el riesgo inminente y

la necesidad de la demolición, contra la cual no procederá recurso alguno.

**Artículo 213.** El procedimiento de demolición será iniciado y realizado por la Dirección, de oficio y en ejercicio de sus facultades de supervisión e inspección, o a solicitud del presunto afectado o afectados por la ejecución de las obras.

**Artículo 214.** El procedimiento de demolición, cuando lo solicite un particular distinto del propietario, debe presentar escrito firmado por sí, por el afectado o por su representante legal debidamente acreditado, ante la Dirección. El escrito debe indicar:

- I. El nombre y domicilio del inconforme, y en su caso de quien promueve en su nombre;
- II. El interés jurídico con que comparece;
- III. La ubicación exacta de la construcción que le causa perjuicio, riesgo o afectación;
- IV. La descripción bajo protesta de decir verdad, de los motivos que le provocan detrimento o menoscabo, acreditando la procedencia del procedimiento de demolición por estar dentro de alguno de los supuestos de los artículos 209 y 210 del presente Reglamento;
- V. Las pruebas y medios de convicción que considere pertinente ofrecer al procedimiento; y
- VI. El lugar y fecha de la presentación.

**Artículo 215.** Una vez presentado el escrito, la Dirección procederá a su revisión, para establecer y acordar lo siguiente:

- I. Si los documentos son deficientes o insuficientes, se procederá a regresar el escrito, señalando las deficiencias; o bien;
- II. Acordar su admisión.

Para ambos casos se observará un plazo de cinco días hábiles.

**Artículo 216.** En el acuerdo de admisión se precisará el cumplimiento de los requisitos del artículo 214, haciendo referencia precisa de cada uno de ellos, dejando constancia de la fecha de la admisión y de los documentos que se reciben.

Habiendo cumplido con todos los requisitos, la Dirección procederá a analizar la factibilidad de lo solicitado, con el objetivo de resolver lo conducente.

**Artículo 217.** La interposición del procedimiento de demolición, suspende la ejecución de la construcción cuando lo solicite el interesado afectado y no cause perjuicio al



interés general o se contravenga el orden público, ni ocasionen daños o perjuicios a terceros.

**Artículo 218.** La Dirección elaborará el dictamen correspondiente en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la notificación del acuerdo de admisión.

**Artículo 219.** El dictamen que rinda la Dirección en el procedimiento de demolición, deberá contener la precisión respecto a si existe o no licencia; en caso de existir licencia, el dictamen señalará si la obra se realiza con apego al proyecto autorizado, o en su caso, hará referencia detallada de las irregularidades o contravenciones detectadas.

**Artículo 220.** Derivado del dictamen emitido por la Dirección, realizará las visitas domiciliarias necesarias para resolver el procedimiento de demolición.

**Artículo 221.** Una vez que la Dirección, reciba la totalidad de los informes otorgados por el afectado o el presunto infractor, tendrá el plazo de quince días hábiles para resolver el procedimiento de demolición.

**Artículo 222.** En caso de proceder la demolición, se dará el aviso correspondiente al propietario del inmueble o su representante legal, para que la realice por su cuenta, dentro del plazo que al efecto señale la Dirección, conforme a la resolución decretada; en caso de que llegado este plazo no se hiciera tal demolición y liberación de espacios, la Dirección efectuará la demolición, y el costo de dichos trabajos se constituirá en crédito fiscal para ser requerido y cobrado por la Tesorería Municipal bajo el procedimiento administrativo de ejecución, sin perjuicio de las sanciones a que se hagan acreedores tanto el propietario, como el director responsable en su caso; debiendo además designar un nuevo director responsable que supervise la correcta ejecución de la demolición, conforme a la resolución que concluya el procedimiento.

**Artículo 223.** Procederá el arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, a quien se oponga o impida el cumplimiento de los acuerdos y determinaciones del Ayuntamiento; siempre atendiendo a la gravedad y circunstancias; conforme las disposiciones de este ordenamiento, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 224.** La prescripción de las infracciones establecidas en el presente ordenamiento, en congruencia con lo establecido en el artículo 383 del Código Urbano, se producirá por el transcurso de diez años, salvo las que afecten zonas de servidumbre, propiedad pública, bienes nacionales, zonas de protección ecológicas, o patrimonio cultural, las cuales serán imprescriptibles.

**Artículo 225.** El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido; desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento sancionador; o en su caso, cuando el afectado o la autoridad tuvieran conocimiento de la infracción.

**Artículo 226.** Cuando el infractor impugne los actos de la autoridad administrativa se interrumpirá la prescripción hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

La autoridad debe declarar la caducidad o la prescripción de oficio, pero en todo caso los interesados pueden solicitar dicha declaración o hacerla valer por la vía del recurso de revisión.

La tramitación de la declaración de caducidad o prescripción no constituye recurso, ni suspende el plazo para la interposición de éste; y tampoco suspende la ejecución del acto.

**Artículo 227.** La autoridad puede de oficio o a petición de parte interesada, dejar sin efectos un requerimiento o una sanción cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS SANCIONES A LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y**

#### **CORRESPONSABLES**

**Artículo 228.** Las sanciones de carácter administrativo a los directores responsables y a los directores corresponsables, serán impuestas por la Autoridad Municipal correspondiente y consistirán, según sea el caso, en: amonestación, suspensión, y cancelación del registro de director responsable o corresponsable, en cualquiera de sus denominaciones.

**Artículo 229.** Las sanciones a directores responsables o corresponsables se ajustarán a las siguientes normas:

- I. Será acreedor a una amonestación por escrito el director responsable o corresponsable que:
  - a. No firme la bitácora oficial de conformidad con lo señalado por la autoridad;
  - b. Efectúe o tolere cambios de proyecto, en el caso de no contar al momento de la inspección con el nuevo proyecto ejecutivo y la nueva licencia de construcción que modifique al proyecto original;
  - c. Si la bitácora no coincide con el proyecto autorizado, o las obras y la bitácora no coinciden, previa autorización de modificación;
  - d. No solicite darse de baja como perito o director responsable de una obra, cuando deje de serlo; y
  - e. No se notifique a la dependencia municipal competente del cambio de su domicilio.
- II. Se suspenderá el ejercicio de director responsable o corresponsable por un período comprendido entre 1 y 2 meses cuando:

- a. Omita la tramitación de la licencia de habitabilidad, una vez terminada la construcción autorizada;
  - b. Reincida en las acciones u omisiones señaladas en el inciso b) de la fracción que antecede; y
  - c. Acumule 3 amonestaciones en el período de 1 año, a partir de la primera amonestación que se pretenda computar.
- III. Se procederá a la cancelación del registro del perito o director responsable cuando:
- a. Se acumulen 3 suspensiones;
  - b. Realice modificaciones sustanciales al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que ponga en riesgo inminente la integridad de las personas o de los bienes;
  - c. Firme como director responsable en proyectos sin haberlos realizado;
  - d. Firme como perito o director responsable de obra y no la esté realizando;
  - e. Incurra en falta de probidad durante su función;
  - f. Autorice solicitudes que no cumplan con lo establecido en la normatividad aplicable;
  - g. Ejercer la función pericial simultáneamente con cargos públicos generando conflicto de intereses; y
  - h. Omita atender oportunamente las indicaciones asentadas en la bitácora de obra, cuyo incumplimiento signifique grave peligro para la seguridad de las obras bajo su responsabilidad.

En caso de infracciones del director responsable o directores corresponsables, se considerará reincidencia, aunque se trate de obras distintas.

**Artículo 230.** En el caso de cancelación del registro de director responsable o corresponsable, la autoridad municipal deberá notificar al colegio de profesionistas de que se trate, para que a su vez determinen las sanciones respectivas en el ámbito de su competencia.

**Artículo 231.** Contra los actos o resoluciones emitidas con fundamento en el presente capítulo, que los profesionistas interesados estimen antijurídicos, infundados o faltos de motivación, podrán ser impugnados mediante el recurso de revisión, que deberán hacer valer por escrito dentro de los veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación o del que tengan conocimiento del acto o resolución de que se trate, independientemente de los recursos que procedan ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

## TÍTULO XIV

### DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 232.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las

personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, siendo los siguientes:

- I. Recurso de inconformidad; y
- II. Recurso de revisión;

**Artículo 233.** El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por la autoridad administrativa y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

**Artículo 234.** El particular puede interponer el recurso de inconformidad, el cual debe presentarse ante la misma autoridad que impuso la multa, dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que sea notificada.

**Artículo 235.** El recurso de inconformidad se interpone por escrito y firmado por el afectado o por su representante legal y deberá contener los siguientes requisitos:

- I. El nombre y domicilio del inconforme y, en su caso de quien promueve en su nombre;
- II. El interés jurídico con que comparece;
- III. La autoridad o autoridades que dictaron el acto impugnado;
- IV. La fecha en que fue notificado o la manifestación del afectado, bajo protesta de decir verdad, de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución que impugna;
- V. La mención precisa del acto de la autoridad que motive la interposición del recurso de inconformidad;
- VI. Los conceptos de violación o en su caso, las objeciones a la resolución o acto que se reclama;
- VII. Las pruebas que ofrezca, señalando aquellas que obren en el expediente administrativo; y
- VIII. El lugar y fecha de la presentación del recurso de inconformidad.

**Artículo 236.** La interposición del recurso suspende el cobro de la multa impugnada, cuando lo solicite el interesado y no cause perjuicio al interés general.

**Artículo 237.** El recurso debe admitirse al momento de su presentación, debiendo la autoridad señalar día y hora para la celebración de la audiencia, misma que debe desahogarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a su admisión. En dicha audiencia se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas.

**Artículo 238.** La autoridad tiene un plazo de cinco días hábiles, a partir de la celebración de la audiencia, para dictar la resolución que corresponda debidamente fundada y motivada, misma que debe ser notificada personalmente al interesado en los términos de la presente ley.

**Artículo 239.** El recurso de revisión procede contra de:

- I. Los actos de autoridades que impongan las sanciones a que se refiere este Reglamento y que el interesado estime indebidamente fundadas o motivadas;
- II. Los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- III. Los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento, programas y planes de desarrollo urbano;
- IV. Contra el desechamiento de pruebas dentro del procedimiento administrativo;
- V. Contra las resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin al procedimiento. y
- VI. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 240.** El recurso de revisión debe interponerse ante el Síndico municipal, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente en que la resolución se notifique o se haga del conocimiento del o los interesados; conforme a las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento.

**Artículo 241.** El recurso de revisión debe presentarse por escrito firmado por el afectado o por su representante debidamente acreditado. El escrito deberá indicar:

- I. El nombre y domicilio del inconforme y, en su caso de quien promueve en su nombre;
- II. El interés jurídico con que comparece;
- III. La autoridad o autoridades que dictaron el acto impugnado;
- IV. La fecha en que fue notificado o la manifestación del afectado, bajo protesta de decir verdad, de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución que impugna;
- V. La mención precisa del acto de la autoridad que motive la interposición del recurso de revisión;
- VI. Los conceptos de violación o, en su caso, las objeciones a la resolución o acto que se reclama;

VII. Las pruebas que ofrezca, señalando aquellas que obren en el expediente administrativo; y

VIII. El lugar y fecha de la presentación del recurso de revisión.

**Artículo 242.** Al escrito del recurso de revisión, se deberá acompañar:

I. Copia de la identificación oficial, así como los documentos que acrediten su personalidad, cuando actúe en nombre de otro o de personas jurídicas;

II. El documento en que conste el acto impugnado. En caso de no contar con tal documento, señalar bajo protesta de decir verdad el acto que se impugna y la autoridad que lo realizó;

III. Constancia de notificación del acto impugnado, excepto cuando el promovente declare bajo protesta de decir verdad que no la recibió; y

IV. Las pruebas documentales que ofrezca, excepto cuando estas obren en el expediente. Lo anterior sin perjuicio de entregar copias simples señalando la existencia de los originales en el expediente.

**Artículo 243.** La interposición del recurso suspende la ejecución del acto impugnado siempre que:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. A juicio de la autoridad ponga en peligro en la demora a favor del promovente;
- III. No se cause un perjuicio al interés social o se contravenga el orden público;
- IV. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que éstos sean garantizados; y
- V. Se otorgue garantía suficiente en caso de que así lo acuerde la autoridad.

**Artículo 244.** Una vez presentado el escrito, la autoridad administrativa debe acordar por escrito la admisión del recurso en un plazo no mayor de cinco días hábiles, debiendo admitir las pruebas presentadas y declarará desahogadas aquéllas que por su naturaleza así lo permitan.

En ese mismo escrito se debe requerir al servidor público que autorizó o emitió el acto recurrido, para que en un plazo no mayor de cinco días hábiles entregue un informe del acto recurrido y presente las pruebas que se relacionen con el acto impugnado.

**Artículo 245.** En un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la admisión del recurso si las pruebas presentadas fueron desahogadas por su propia naturaleza, la autoridad o el servidor que conoce del recurso debe resolver el mismo.

En caso contrario, se abrirá un periodo probatorio de cinco días hábiles para desahogar aquellas pruebas que así lo requieran. Al término de este periodo se debe dictar la resolución correspondiente.

**Artículo 246.**- Las resoluciones que pongan fin al procedimiento de defensa, podrán:

- I. Desecharlo por improcedente o sobreseerlo en su caso;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo;
- IV. Dejar sin efecto el acto impugnado; y
- V. Modificar el acto impugnado.

**Artículo 247** -. La autoridad encargada de resolver el recurso de revisión podrá desecharlo por improcedente o sobreseerlo en los supuestos siguientes:

- I. Será desechado el recurso por improcedente en los siguientes supuestos:
  - a) Contra actos que no sean materia del recurso de revisión;
  - b) Contra actos que no afecten el interés jurídico del promovente;
  - c) Cuando sea presentado fuera del plazo legal para su interposición; y
  - d) Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del promovente;
- II. Será sobreseído el recurso de revisión en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el promovente se desista expresamente;
  - b) Por falta de objeto, materia o existencia del acto reclamado; y
  - c) El promovente interponga el medio de defensa legal por el mismo acto ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

**Artículo 248.** En contra de la resolución dictada por la Autoridad Municipal competente al resolver el recurso de revisión, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado.

**Artículo 249.** Las fictas ya fueren afirmativas o negativas, se impugnarán conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal y/o en el portal oficial de Transparencia y Acceso a la Información del Municipio.

**SEGUNDO.** Se abrogan el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco; también denominado “Reglamento de construcción” aprobado en Sesión Numero 09 celebrada el 10 diez de mayo del año 2023 dos mil veintitrés. Así como las normativas, ordenamientos, reglamentos y disposiciones municipales que sean anteriores a la fecha en que entre en vigor el presente reglamento y que contravengan al mismo.

**TERCERO.** Los trámites pendientes y los iniciados durante la vigencia del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco, seguirán sustanciándose conforme a dicha regulación, o en su defecto se podrá aplicar el presente ordenamiento siempre y cuando exista la petición expresa del promovente.

**CUARTO.** Los directores responsables y corresponsables de proyectos u obras, se regirán por lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Salón de Sesiones del Ayuntamiento San Juan de los Lagos, Jalisco, a 09 de junio del 2023.