

REGLAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento se expide con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 11, 7, 113 y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en los artículos 73, 77 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco. 6 bis, 37, 46 47 del Código Urbano; los artículos 40, 41, 42, 44 y 47 fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Artículo 2. Este Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las normas en materia de ordenamiento del territorio de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del centro de población de la cabecera municipal y de las comunidades del municipio, así como precisar los procedimientos para la autorización y realización de las acciones urbanísticas, obras de urbanización, renovaciones urbanas, infraestructura y equipamiento.

Artículo 3. Están obligadas a observar las disposiciones de este Reglamento las personas físicas o jurídicas, propietarias de predios o poseedores a título de dueño, que se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables, quienes realicen acciones urbanísticas sean públicas o privadas, así como dependencias de la Administración Pública de todos los niveles, sus organismos descentralizados y entidades paraestatales, en cualquiera de los regímenes de propiedad, ya sea pública, privada o social.

Artículo 4. En los términos del artículo 2º del Código Urbano toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de conjuntos urbanos y habitacionales, así como los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en el municipio, quedan sujetas a cumplir las disposiciones de dicho Código, las presentes disposiciones

reglamentarias, los programas y planes de desarrollo urbano y sus normas generales complementarias.

Artículo 5. Las acciones urbanísticas normadas por el presente Reglamento, solo podrán realizarse previa autorización otorgada por la dependencia competente, una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en este Reglamento, el Código, Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, las normas técnicas y los demás ordenamientos aplicables de acuerdo a la naturaleza, alcance e impacto de las obras a ejecutar. Por lo que toda acción autorizada que contravenga el presente ordenamiento, el Código y demás instrumentos de planeación urbana y la normatividad aplicable, será nula de pleno derecho, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles, penales o de cualquier otra índole a que haya lugar.

Artículo 6. En caso de contradicción entre las normas señaladas en este Reglamento y los instrumentos de planeación urbana aprobados por el Municipio, prevalecerá lo contenido en dichos instrumentos. En caso de contradicción entre las normas señaladas en este Reglamento y cualquier otra reglamentación de nivel municipal, prevalecerá lo contenido en este Reglamento. En caso de contradicción del presente Reglamento con el Código, prevalecerá lo que establezca el Código.

En el supuesto de que los instrumentos de planeación urbana no contengan alguna disposición en las materias objeto de este Reglamento, se aplicará lo contenido en este último.

En caso de no contar con norma específica en alguno de los temas de este Reglamento, se aplicará lo que especifica el Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 7. Para efectos de este Reglamento se deberá entender por:

- 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. Área: Extensión comprendida dentro de un perímetro, referida al plano horizontal.
- IV. Área común: Superficie del inmueble bajo régimen de condominio, con o sin construcciones, destinada al uso y servicio general de todos los condóminos.
- V. Área privativa: Superficie de la construcción sobre la cual cada condómino tiene derecho de propiedad y uso exclusivo.

- VI. Áreas de cesión para destino: Las áreas que obligatoriamente son otorgadas a título gratuito por los sujetos que promuevan proyectos de urbanización, en cualquiera de los tipos de zonas, mismas que se clasifican en:
 - a. Cesiones para equipamiento: La superficie correspondiente a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, y
 - b. Cesiones para vialidad: Corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio.
- VII. Asentamiento humano: La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
- VIII. Autorización: acto administrativo clasificado como regulativo, mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto, acción urbanística o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones normadas por el Código o el presente ordenamiento.
- IX. 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 Estado 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:
 - a. Las calles o vía pública;
 - b. Las plazas o espacios de encuentro; y
 - c. Los parques y jardines.
- X. Centro de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por prevención de riesgos, las de preservación ecológicas y las que se provean para la fundación de dichos centros, conforme a la normatividad de la materia.
- XI. CFE: Comisión Federal de Electricidad.
- XII. CNA: Comisión Nacional del Agua.
- XIII. Código: El Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- XIV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor que, multiplicado por el área total de un predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo en su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos.

- XV. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): El factor que, multiplicado por el área total de un predio, determina la máxima superficie que puede tener su edificación y aplicará sobre el nivel medio de banquetas, excluyendo de la cuantificación de las áreas ocupadas por sótanos y las no incluidas dentro de la superficie de desplante.
- XVI. 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 linderero común.
- XVII. 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.
- XVIII. Construcciones: La obra civil de cualquier tipo o destino, incluyendo los equipos o instalaciones adheridas permanentemente.
- XIX. Construcciones especiales: Aquellas construcciones permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas.
- XX. 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.
- XXI. 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.
- XXII. 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.
- XXIII. Construcción provisional: Son aquellas que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente.
- XXIV. 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.
- XXV. Coordenadas UTM: El sistema métrico cartográfico de coordenadas, por sus siglas en idioma inglés Universal Transversal de Mercator, usado para determinar un punto específico.

- XXVI. Dependencias: Las secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal.
- XXVII. Desarrollo urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XXVIII. Desarrollo urbano sustentable: Política pública de planeación de los asentamientos humanos, basada en indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial, con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- XXIX. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización, que requiera la comunidad de un centro de población.
- XXX. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos: que, mediante una certificación emitida por la Dirección de Planeación Urbana Municipal para un determinado predio, se precisan las normas de control de la urbanización y edificación que le son aplicables. Solamente reconoce sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resulta necesario para la realización de algún trámite.
- XXXI. Dictamen de usos y destinos: Documento emitido por la Dirección de Planeación Urbana Municipal, derivado del acto administrativo declarativo y definitivo, mediante el cual se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información.
- XXXII. Dirección o Dependencia municipal: La Dirección de Planeación Urbana Municipal; la cual es competente para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales; autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización; acreditar el registro de directores responsables y corresponsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades; así como realizar las notificaciones, verificaciones, aplicar las medidas de seguridad, aplicar las sanciones o cualquier acto administrativo en dicha materia.
- XXXIII. Directores corresponsables: Son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto ejecutivo, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello pueden responsabilizarse junto con el director responsable de proyecto u obras, cuando éste así lo solicite o

cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad; quienes deberán contar con título y cédula profesional expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco.

- XXXIV. Directores responsables: Los profesionistas que cuentan con título y cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, ingeniero en obras y servicios o profesión equivalente, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco, que se encuentran legalmente establecidos y cuenten con la capacidad para asumir 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 lo establecido por la legislación y reglamentación aplicables.
- XXXV. Edificación: Todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en un predio para permitir su utilización.
- XXXVI. Equipamiento urbano: Los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en donde se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital, central y regional.
- XXXVII. Estudio de Impacto Ambiental: Análisis de carácter interdisciplinario, basado en estudios de campo y gabinete, encaminado a identificar, interpretar, valorar, prevenir, mitigar y comunicar los efectos sobre el medio ambiente de una obra, actividad o proyecto, de conformidad con este ordenamiento y la legislación de la materia.
- XXXVIII. Estudio de Impacto al Tránsito: El estudio de ingeniería que establece el impacto potencial de tránsito de algún proyecto de desarrollo por obra de urbanización o edificación, determinando las necesidades de cualquier mejora a los sistemas de transporte adyacentes o cercanos, con el fin de mantener un nivel de servicio satisfactorio y la previsión de accesos apropiados para los desarrollos propuestos.
- XXXIX. Fraccionamiento: La división de un terreno para el asentamiento humano en manzanas y lotes aprobada por la autoridad competente, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- XL. Fusión: La unión en una sola unidad topográfica, de dos o más predios colindantes que no tengan limitación en su aprovechamiento, conforme a los planes, programas y legislación aplicables.
- XLI. Georreferenciación: Procedimiento mediante el cual se le asignan coordenadas a los límites de un predio, las cuales están referidas a un sistema de proyección cartográfica asociado a un marco de referencia geodésico.

- XLII. GPS: Sistema de Posicionamiento Global.
- XLIII. Infraestructura básica: Redes generales que permiten suministrar los servicios públicos de vialidad municipal, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energéticos y telecomunicaciones.
- XLIV. 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.
- XLV. 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.
- XLVI. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan los servicios, para el óptimo funcionamiento de un bien inmueble.
- XLVII. Ley de Ingresos: Ley de Ingresos vigente para el municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco.
- XLVIII. Licencia: El acto administrativo regulativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, para una persona física o jurídica, así como el plazo otorgado para su realización.
- XLIX. Límite de centro de población: El polígono formado por la línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.
 - L. Localidad: Lugar ocupado con una o más edificaciones utilizadas como viviendas, este lugar es reconocido por un nombre dado por alguna disposición legal o la costumbre.
 - LI. Lote: Predio sin construcciones, con frente a vialidad pública.
 - LII. Lotificación: La división de un predio en dos o más fracciones, mediante un acto administrativo.
 - LIII. Mejoramiento: Acción dirigida a reordenar y renovar las áreas deterioradas o de incipiente desarrollo.
 - LIV. Municipio: San Juan de los Lagos, ente jurídico debidamente delimitado, que constituye la base de la división territorial y de organización política y administrativa de la entidad federativa de Jalisco, sobre el cual se ejercen las potestades políticas y administrativas de las que está dotado.
 - LV. Nomenclatura oficial: Denominación que el Ayuntamiento establece para las vías públicas, parques, jardines y plazas.
 - LVI. 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.

- LVII. Número oficial: El asignado oficialmente por el Ayuntamiento para referenciar cada predio, con respecto de la vialidad sobre la que se ubica.
- LVIII. Obras de edificación: Todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino.
- LIX. Obras de urbanización: Todas aquellas acciones realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbanizado o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios o espacios de dominio público, redes de infraestructura y equipamientos destinados a la prestación de servicios urbanos.
- LX. Patrimonio cultural: Los bienes que sean reconocidos o declarados como tales, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios y su reglamento.
- LXI. Perímetro urbano: La poligonal que delimita el contorno de la zona urbana.
- LXII. Perímetros de Protección al Patrimonio: Los que se encuentran delimitados en los Instrumentos de planeación urbana del municipio, a efecto de proteger y conservar espacios del municipio con importante valor natural y cultural, de acuerdo con la normatividad especial en materia federal, estatal y municipal.
- LXIII. Planes Municipales de Desarrollo Urbano: Los planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano.
- LXIV. Plano: Representación gráfica y técnica en proyección horizontal de una porción del territorio formado por uno o varios predios.
- LXV. Plano manzanero: Representación gráfica de una manzana.
- LXVI. Planos catastrales: El conjunto de planos elaborados por el catastro, que integran su registro gráfico.
- LXVII. Poseedor: Es la persona que ejerce un poder de hecho en forma directa, exclusiva e inmediata sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento y que tiene la intención y el ánimo de convertirse en su propietario.
- LXVIII. 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.
- LXIX. Predio dominante: Recibe esta denominación, el predio a cuyo favor se encuentra constituida una servidumbre sobre un predio o predios contiguos.
- LXX. Predio edificado o construido: El que tenga 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.

- LXXI. Predio ejidal: Terreno que fue dotado en propiedad a un núcleo social en común, con base en la legislación agraria para su exclusivo aprovechamiento.
- LXXII. Predio baldío: El predio urbano que no tenga construcciones permanentes, exceptuándose los predios rústicos y además:
- a. Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección o conservación ecológicas;
 - b. Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
 - c. Aquellos que de acuerdo a la normatividad en materia urbana se declaren como zona de reserva para uso habitacional;
 - d. Los campos deportivos o recreativos, que cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones adecuadas; y
 - e. Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
- LXXIII. 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.
- LXXIV. 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.
- LXXV. Predio urbano: La unidad mínima de observación del catastro 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.
- LXXVI. Predio rústico: Es la unidad mínima de observación del inventario del territorio municipal que, por su naturaleza es susceptible de explotación agropecuaria, piscícola, minera, forestal o de conservación ecológica que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado obras de urbanización y sin la disponibilidad de servicios públicos.
- LXXVII. Predio sirviente: El predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.
- LXXVIII. Programa: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- LXXIX. 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.
- LXXX. 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.

- LXXXI. Provisiones: Las áreas destinadas a utilizarse para la fundación de un centro de población.
- LXXXII. Proyecto Definitivo de Urbanización: Documento que integra el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las acciones urbanísticas, y que incluyen los estudios técnicos necesarios para autorizar su ejecución, con apego a las reglamentaciones aplicables; elaborado por un director responsable de proyecto o varios, con especialidad en la materia; Se integra con:
- a. Proyecto de Integración Urbana: La asignación de los usos y destinos en el predio, de conformidad con su dictamen de trazado, usos y destinos específicos, así como el diseño de vialidades, espacios para equipamiento y manzanas o macro lotes con la indicación de su número máximo de unidades; y en su caso, las etapas del proyecto de urbanización, para asegurar su conexión y operación eficiente con la infraestructura y el equipamiento de su contexto; y
 - b. Proyecto Ejecutivo de Urbanización: La integración, con base en el Proyecto de integración urbana, de los proyectos de ingeniería para la construcción de sus redes de infraestructura y equipamiento.
- LXXXIII. Proyecto Preliminar de Urbanización: Los elementos generales del Proyecto de Integración Urbana, para realizar estudios de ingeniería, limpieza, conformación, protección y mejoramiento del predio.
- LXXXIV. Reglamento: Este Reglamento De Planeación Urbana Del Municipio De San Juan De Los Lagos, Jalisco.
- LXXXV. Régimen de propiedad: La definición de reglas de apropiación de los bienes inmuebles, la determinación de alcances y límites para ejercer el control sobre ellos y las condiciones para su circulación y transferencia. Se clasifica en: Pública, Privada y Social.
- LXXXVI. Regularización de construcciones: Es la manifestación espontánea y voluntaria de obras de edificación realizadas sin haber obtenido los permisos o licencias correspondientes, para efectos de obtener su registro administrativamente.
- LXXXVII. Retificación: Cambio en la distribución o dimensiones de un conjunto de lotes, cuyas características cuantitativas y cualitativas hayan sido autorizadas con anterioridad en otro acto administrativo diverso.
- LXXXVIII. Renovación urbana: Transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de

predios o fincas.

- LXXXIX. Reservas Urbanas: Las áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento.
- XC. Reservas territoriales: Aquellas áreas que se integren al dominio de la Federación, del Estado o del Municipio.
- XCI. 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 y de funcionalidad, que contribuyan a la conservación o mejora de la imagen urbana.
- XCII. 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.
- XCIII. 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.
- XCIV. Sótano: Área o espacio edificado por debajo del nivel medio de banqueteta.
- XCV. Subdivisión: Es la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente, y que para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.
- XCVI. Superficiario: Titular del derecho de superficie, quien tiene la facultad de edificar sobre terreno ajeno, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el suelo seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo edificado será del superficiario. Deberá constar en escritura pública;
- XCVII. Superficie útil construible: Es aquella que resulta de descontar las áreas de restricciones tomando en cuenta los coeficientes de uso y ocupación del suelo.
- XCVIII. Titular: Los propietarios, poseedores, superficiarios, usufructuarios o quienes gocen de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- XCIX. Ubicación: La localización del predio definida por su clave catastral, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial o mediante sus coordenadas geográficas.
- C. Usos: Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en el Programa y Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento.
- CI. Utilización del suelo: Conjunción de usos y destinos del suelo;
- CII. Vialidad pública: Toda área de terreno de dominio público y de uso común ocupado por calles, banquetetas, andadores, avenidas, calzadas, callejones, cerradas o privadas y sus confluencias,

cruceros que se encuentren destinados a permitir el tránsito de vehículos, ciclistas y peatones; su función es dar acceso a los predios o lotes que la limiten, y en general, a facilitar la comunicación entre diferentes áreas y zonas, que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia o que por una situación de hecho esté ya destinado a ese uso público.

- CIII. Vialidad privada: son las calles de uso restringido, de propiedad privada.
- CIV. Zona: Polígono conformado por uno o varios predios en los que se clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con un uso de suelo predominante. En conjunto conforman las delimitaciones administrativas en que se divide el territorio del municipio, establecidas en los planes de desarrollo urbano municipal.
- CV. Zona rústica: El área o superficie conformada por predios rústicos, que se ubica fuera del perímetro y del área de crecimiento urbano, destinada generalmente, entre otros, para uso agropecuario o forestal.
- CVI. Zona mixta: Mezcla de los diferentes usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles, sin que alguno pueda considerarse como uso predominante.
- CVII. Zona urbana: El área o superficie conformada por predios urbanos, comprendida dentro del perímetro urbano o dentro los límites de Centro de Población y que se encuentra dotada de servicios públicos, que permiten asentamientos humanos.
- CVIII. Zonificación: Facultad del municipio consistente en formular, aprobar y administrar:
 - a. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
 - b. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere el punto anterior;
 - c. La reglamentación de los usos y destinos, y
 - d. Las determinaciones de los puntos a y b, que deben estar contenidas en los instrumentos de planeación municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones del Código.

Artículo 8. Para la aplicación del presente Reglamento se podrán aplicar de manera complementaria los dispositivos legales aplicables contenidos en los siguientes marcos normativos:

- I. Código Urbano del Estado de Jalisco;
- II. Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios;

- III. Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco;
- IV. Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco;
- V. Las normas técnicas aplicables en la gestión del ordenamiento sustentable del territorio y desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

DE LAS FACULTADES DEL MUNICIPIO

Artículo 9. Corresponde al Municipio la verificación, dictaminación, autorización y control de las actividades, obras o acciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y urbanización, por conducto de la Dirección de Planeación Urbana, la cual en el presente Reglamento se identifica como la “Dependencia Municipal” o la “Dirección”.

Las Atribuciones y facultades del Municipio en materia de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de lo dispuesto en el presente ordenamiento y demás normatividad relativa aplicable, serán ejercidas por conducto de la Dirección de Planeación Urbana. Los procedimientos de visita, medidas de seguridad y de aplicación de sanciones que lleve a cabo, se regirán por lo que establece la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 10. Son facultades de la Dirección:

- I. Recibir las solicitudes de dictámenes, autorizaciones, licencias, permisos y certificaciones que se establecen en el presente Reglamento, dar el trámite administrativo correspondiente y emitir las resoluciones en los plazos correspondientes;
- II. Determinar la aplicación de las normas técnicas para que las urbanizaciones, infraestructura y el equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, sustentabilidad, higiene, e imagen urbana que corresponda;
- III. Expedir el dictamen de usos y destinos, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- IV. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y construcción;
- V. Otorgar o negar la autorización del Proyecto de Integración Urbana;
- VI. Otorgar o negar la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización;
- VII. Otorgar o negar la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización;
- VIII. Emitir la factibilidad para la permuta parcial o total de las áreas de cesión para destino y su equipamiento;
- IX. Otorgar o negar las autorizaciones y expedir los permisos de

- subdivisiones y relotificaciones de predios;
- X. Dictaminar sobre la procedencia de la constitución del régimen de condominio y turnar dicho dictamen al ayuntamiento para su autorización;
 - XI. Recibir el aviso y verificar la suspensión de obras de urbanización;
 - XII. Verificar o supervisar todas las actividades que se regulan en el presente Reglamento;
 - XIII. Ordenar la suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
 - XIV. Determinar y aplicar las sanciones administrativas que correspondan, por los actos violatorios a las normas del presente Reglamento;
 - XV. Realizar las notificaciones que se requieran en los actos y procedimientos administrativos del presente Reglamento;
 - XVI. Acreditar como directores responsables o corresponsables a los profesionistas autorizados legalmente, para lo cual se integrará un registro; y
 - XVII. Las demás que señale este Reglamento y el resto de las normas aplicables.

CAPÍTULO III

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 11. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son actos declarativos aquéllos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica, en relación con la utilización de predios o fincas. Estos actos son:

- I. El dictamen de usos y destinos;
- II. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- III. El dictamen que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización.

Artículo 12. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son actos regulativos aquéllos que autorizan la ejecución de una obra o actividad, con fundamento en el presente Reglamento. Estos actos son:

- I. La autorización del Proyecto de Integración Urbana (PIU), total o por etapas;

- II. La autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización, total o por etapa;
- III. La autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, total o por etapas;
- IV. La autorización de subdivisiones y relotificaciones o en su caso, la subdivisión y fusión simultánea de predios;
- V. La autorización para constituir el régimen de condominio;
- VI. La modificación de los actos regulativos que anteceden, cuando no impliquen la posible afectación de terceros; y
- VII. Las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por el presente ordenamiento.

Artículo 13. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son actos constitutivos, aquellos por virtud de los cuales, se otorgan derechos o imponen obligaciones entre la autoridad administrativa y el administrado.

La factibilidad de la permuta parcial o total de las áreas de cesión para destino y su equipamiento, constituye un acto constitutivo.

Artículo 14. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son actos procedimentales aquéllos que forman parte de la realización de un proyecto ejecutivo para realizar obras, acciones o actividades de urbanización, edificaciones relacionadas con la misma urbanización; hasta su conclusión total o por etapas. Estos son:

- I. La admisión de solicitudes para emitir o autorizar los actos administrativos conforme al presente Reglamento;
- II. La admisión de solicitudes de acreditación como directores responsables de parte de los profesionistas autorizados legalmente;
- III. La suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables; y
- IV. La recepción de obras de urbanización de conformidad con su proyecto definitivo, total o por etapas.

Artículo 15. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en este reglamento y a falta de estos, los establecidos por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

Artículo 16. Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, serán aplicables en:

- I. Los medios, forma, plazos y términos para notificar las resoluciones

- que afecten los intereses de los promoventes, 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;
 - VI. La imposición de sanciones administrativas; y
 - VII. Los recursos administrativos para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I del presente artículo.

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADOS

Artículo 17. 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. Obtener y utilizar la cartografía del municipio con sus referencias; para integrar sus proyectos urbanización o edificación, previo pago de los derechos generados por su obtención;
- III. No presentar los documentos que obren en poder de la Dirección y pedir se tengan por integrados a sus expedientes administrativos;
- IV. Conocer en cualquier momento el estado de trámite del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en su expediente administrativo;
- V. La tramitación del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo una resolución expresa y precisa, dentro del plazo o término previsto, donde se conceda o niegue lo solicitado;
- VI. Interponer la demanda de juicio administrativo en los casos de negativa ficta, cuando haya transcurrido el plazo para emitir la resolución de los actos declarativos que se enuncian en el presente Reglamento, como se dispone en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco;
- VII. Promover la declaración de afirmativa ficta respecto de la solicitud de emitir los actos regulativos que se indican en el presente Reglamento, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa y precisa dentro de los plazos o términos

- previstos por la norma aplicable al caso específico, de conformidad con la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco;
- VIII. Presentar sugerencias, quejas y reclamaciones sobre la tramitación de los procedimientos administrativos municipales; y
 - IX. Ejercer los medios de defensa administrativos o jurisdiccionales contra los actos o resoluciones que emanen de las autoridades, que estimen antijurídicos, infundados o faltos de motivación, mediante los recursos que otorgan el presente Reglamento y las leyes administrativas o jurisdiccionales.

Artículo 18. Las autoridades municipales en sus relaciones con los promoventes de los actos o procedimientos regulados en el presente Reglamento, se sujetarán a lo siguiente:

- I. No deberán exigir más requisitos que los previstos en forma expresa en este Reglamento y otros ordenamientos aplicables y tendrán la obligación de dar trámite a las solicitudes si el interesado cumple con los mismos; la omisión o negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará fincar las responsabilidades que procedan;
- II. Deberán proporcionar información y orientar al particular acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- III. Se abstendrán de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento o que ya se encuentren en el expediente del trámite en poder de la Dirección;
- IV. Sólo podrán requerir informes, verificaciones, revisiones, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;
- V. Solicitarán la comparecencia de las personas, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en donde se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- VI. Hacer del conocimiento de los promoventes, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previo pago de los derechos correspondientes;
- VII. Harán constar en las copias de los documentos que se presenten que fueron cotejados con los originales;
- VIII. Permitirán el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico, observado lo dispuesto en la normatividad en materia

- de transparencia; y
- IX. Dictar resolución expresa sobre las peticiones que le formulen, así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

CAPÍTULO V

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 19. La Dirección deberá expedir los dictámenes o actos declarativos descritos en el presente Reglamento a cualquier persona que los solicite, sin requerir la acreditación de su interés jurídico. La solicitud se integrará con lo siguiente:

- I. Solicitud firmada indicando nombre y domicilio del solicitante.
- II. Copia de identificación oficial del solicitante.
- III. Datos del predio a dictaminar:
 - a) Domicilio,
 - b) Superficie,
 - c) Fotografía a color del Predio o edificación promovidos, donde se aprecie el frente a la vía pública, así como una fotografía de cada Predio o edificación colindante.
 - d) Número de cuenta catastral.
 - e) Croquis de ubicación.
- IV. En caso de requerir dictamen para posteriormente tramitar subdivisión en situación “de hecho”, se requiere anexar documentos oficiales expedidos por autoridad, operador de servicios o proveedor, que comprueben dicha situación con antigüedad suficiente a juicio de la dependencia, la cual no podrá ser menor de tres años.
- V. Comprobante de pago de los derechos causados, conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 20. Recibida la solicitud, el dictamen o certificado se expedirá en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

Artículo 21. Los actos regulativos serán autorizados por la Dirección a las personas que cumplan con todos los requisitos técnicos y además, que acrediten su derecho a obtenerlos mediante cualquiera de los siguientes elementos:

- 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 donde se haya declarado titular del predio;
 - V. Resolución judicial que contenga la diligencia de Apeo y Deslinde.
 - VI. Copia certificada del acto jurídico que indubitablemente acredite el derecho real sobre el bien o bienes inmuebles objeto de la acción.
 - VII. 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 del cual se deriva su derecho a urbanizar, edificar o utilizar el predio, lote, finca o unidad privativa;
 - VIII. Cuando el titular del predio o el promotor inmobiliario sean personas jurídicas, deberán acreditar la legal representación y constitución con arreglo a la legislación vigente;
- Cualesquiera de los anteriores instrumentos, deberá estar debidamente inscrito ante el registro público de la propiedad.

Artículo 22. Una vez presentada la solicitud para autorizar un acto regulativo, 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 expediente en un plazo de cinco días hábiles, señalando las deficiencias; o bien;
- II. Acordar su admisión en un plazo de cinco días hábiles.

Artículo 23. En el acuerdo de admisión de la solicitud para autorizar un acto regulativo se precisará lo siguiente.

- I. La identificación del promovente;
- II. La identificación del representante legal del promovente, en su caso;
- III. La identificación y aceptación del director responsable de proyecto o de obras, o en su caso del profesionista autorizado;
- IV. Fecha de admisión del expediente; y
- V. 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.

CAPÍTULO VI

DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO

Artículo 24. Las áreas de cesión para destino se generarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Código Urbano, ubicadas

precisamente en los proyectos de urbanización donde se desarrollen los usos de un predio, y se deberán determinar o delimitar en el Proyecto Definitivo de Urbanización. Los destinos que se generan en el proceso de urbanización de un predio, en conjunto con la infraestructura y equipamiento disponible en el área o zona, proporcionarán los servicios que se requieran para el funcionamiento de los usos del proyecto o desarrollo.

Todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, está obligado a ceder a título gratuito al Ayuntamiento, en escritura pública.

Artículo 25. Las áreas de cesión para destino, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento Estatal De Zonificación se clasifican en:

- I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el Desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente. Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:
 - a. Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias. Para su clasificación y radio de influencia; de acuerdo con el cuadro número treinta y tres del Reglamento Estatal De Zonificación, relativo a espacios verdes, abiertos y recreativos.
 - b. Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia, de acuerdo con el cuadro número treinta y uno del Reglamento Estatal De Zonificación, relativo a equipamiento.
- II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística.

Artículo 26. Las áreas de cesión para destino se generan en predios cuya utilización requiera de servicios públicos. En consecuencia, no son generadoras de áreas de cesión para destino, las obras o acciones en los predios con las clasificaciones o actividades siguientes:

- I. Los cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua;
- II. Los derechos de paso de las redes de infraestructura y sus instalaciones;
- III. Las áreas de restricción que generan en los bienes, redes e instalaciones que se indican en las dos fracciones que anteceden;

- IV. Las zonas agropecuarias, forestales y de actividades extractivas; y
- V. Las áreas, zonas o predios de infraestructura o equipamiento público, distintos a los elementos del proyecto.

Artículo 27. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destino de equipamiento, se cuantificarán en relación con la superficie total del predio, menos las superficies del predio con régimen de propiedad, clasificación o las actividades no generadoras que se indican en el artículo anterior, aplicando los porcentajes establecidos en el artículo 176 del código urbano, siendo los siguientes:

- I. Zonas habitacionales: 16%; de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que pueda exceder del 24% de la superficie bruta;
- II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13%;
- III. Zonas Turísticas: 11%;
- IV. Zonas Industriales: 8%; y
- V. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6%.

Para el caso de lotes con usos mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.

Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera:

Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y

La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.

Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate.

Artículo 28. Serán consideradas y tomadas como parte de las áreas de cesión para destino que genere la urbanización de un predio, las

afectaciones por:

- I. Los destinos para infraestructura básica y equipamiento urbano que determine la Dirección, cuando la causa de aportarlas se genere por objetivos, acciones o servicios distintos a los elementos o requerimientos del proyecto; y en todo caso
- II. Las vialidades primarias determinadas en el programa o planes de desarrollo urbano.

Artículo 29. En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, en proporción al grado de avance de la urbanización.

Artículo 30. Las áreas de cesión para destino deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual no deberán ser recibidas por parte del municipio.

Artículo 31. Las obras mínimas de urbanización que deben habilitar las áreas de cesión para destino son las siguientes:

- I. Las redes de agua potable, alcantarillado y sanitario;
- II. El sistema de drenaje pluvial;
- III. La red de electrificación y alumbrado;
- IV. Los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores y estacionamientos;
- V. Los dispositivos de control vial como señalización y semaforización; y
- VI. La jardinería y mobiliario urbano necesario.

Artículo 32. Las áreas de cesión para destino de equipamiento que acuerde administrar el municipio y las áreas para espacios públicos para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal, serán patrimonio del Municipio con carácter de dominio público, por lo cual, al concluir toda urbanización para la expansión o renovación urbana, deberá consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 33. Las áreas de cesión para destino y sus obras de infraestructura y equipamiento podrán ubicarse en lugar diferente al área del proyecto, cuando:

- I. Las áreas de cesión para destino se generen en proyectos para uso industrial, comercio, turismo o servicios;
- II. El área o zona donde se proyectan las obras de urbanización o edificación, ya cuente con los espacios públicos y los servicios suficientes que requiere la población;

- III. La localización o acceso a los predios que se proponen desarrollar, no facilite su acceso a la población o su administración por el Municipio;
- IV. La extensión de los predios de las áreas no sea suficiente para cumplir los fines o servicios públicos a las cuales se proponga destinar;
- V. El predio a desarrollar se localice en un área de conservación;
- VI. El cambio de ubicación fuera del área del proyecto de las áreas de cesión para destino, tiene por objeto integrarlas en un proyecto de infraestructura o equipamiento con mayor extensión o mejor localización y calidad, en beneficio de la población de la unidad barrial, vecinal o centro de población;
- VII. Las áreas de cesión para destino se generen en proyectos de renovación urbana o acciones de regularización; o
- VIII. Se promueva en un área de desarrollo controlado.

Artículo 34. Cuando a juicio de la autoridad municipal, las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión para destinos por vialidades;
 - II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas para equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio; la falta de utilidad deberá comprobarse en el acuerdo del ayuntamiento, aprobado por mayoría calificada, que autorice la permuta, la cual no podrá rebasar el 20 por ciento del área de cesión a que esté obligado el urbanizador;
 - III. Se podrá recibir a cambio áreas o superficie edificada o dotada de infraestructura destinada para equipamiento cuando se trate de acciones urbanísticas en áreas de renovación urbana;
 - IV. Para cuantificar los términos del intercambio de terreno o superficie edificada, o dotada de infraestructura, las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno objeto de la cesión, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno o superficie edificada que se proponga permutar;
 - V. El terreno o superficie edificada en su caso, que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser preferentemente dentro del mismo plan de centro de población. O en su caso, comprobarse su utilidad en el acuerdo del ayuntamiento;
 - VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- y

- VII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación;
- VIII. No podrán permutarse las áreas de cesión para destinos por predios ubicados en áreas de reserva urbana; y
- IX. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables.

Artículo 35. No procederá la permuta o cambio de ubicación fuera del área del proyecto en los desarrollos habitacionales con densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V), de predios de una hectárea y mayores a esta superficie.

Artículo 36. Cuando a propuesta del promotor se demuestre, que su proyecto de urbanización está en alguno de los supuestos de procedencia de permuta, éstas podrán cambiar de ubicación fuera del área del proyecto total o parcialmente, sujetándose a las siguientes reglas:

- I. La procedencia de cambio de ubicación de áreas de cesión para destino fuera del área del proyecto, deberá comprobarse mediante el análisis presentado por el urbanizador de conformidad con las normas vigentes y aprobado por la Dirección;
- II. Para determinar las cantidades tomadas como base para aprobar el cambio de ubicación fuera del área del proyecto de las áreas de cesión para destino, se deberá realizar un dictamen de valor emitido por la Dirección de Catastro Municipal, con base en el valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado;
- III. El dictamen que decreta la factibilidad del cambio de ubicación de las áreas de cesión para destino fuera del área del proyecto de las mismas, según el caso, deberá precisar lo siguiente:
 - a. La especificación y cuantificación de las áreas en su localización, extensión, valor y costo de las obras de infraestructura y equipamiento que requiera su habilitación;
 - b. La forma como el urbanizador aportará las áreas;
 - c. La especificación y cuantificación de las áreas al cambio de ubicación fuera del área del proyecto; y
 - d. Los plazos o términos para realizar el cambio de ubicación fuera del área del proyecto y en su caso, el monto de la fianza requerida para garantizar su cumplimiento.

Artículo 37. La Dirección podrá promover entre los desarrolladores de proyectos de urbanización que las áreas de cesión para destino, sean agrupadas y concentradas o habilitadas para equipamientos urbanos, a fin de garantizar su adecuado aprovechamiento, mantenimiento y acceso

público. Las resoluciones que se dicten en este sentido, deberán contar con los requisitos y elementos de validez de los actos administrativos, al ser decretadas por la Dirección.

Artículo 38. En los desarrollos habitacionales que se pretendan ejecutar bajo modalidad plurifamiliar, las áreas de cesión para destino con uso de espacios verdes, abiertos y recreativos, podrán quedar integradas en forma total o parcial como unidades privativas de servicios del condominio una vez constituido éste.

CAPÍTULO VII

DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 39. El procedimiento para la obtención de la autorización del Proyecto de Integración Urbana y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización; se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. El urbanizador o promotor presentará los documentos para la autorización de actos regulativos y los requisitos específicos para cada proyecto o indicará que ya los aportó en el procedimiento de autorización antecedente;
- II. Una vez recibida la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación y resolverá su admisión;
- III. La Dirección contará con un plazo de diez días hábiles posteriores a la admisión, para resolver sobre la autorización del acto regulativo solicitado o en su caso, señalar las observaciones al urbanizador o promotor, quien deberá solventarlas, para obtener la autorización correspondiente;

Artículo 40. Para solicitar la autorización del Proyecto de Integración Urbana se requerirá aportar lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito con la descripción y los datos generales del proyecto;
 1. Cumplir con los porcentajes de áreas de cesión para destinos;
 2. Cumplir con las normas de control y urbanización señaladas en el PDU;
 3. Ser congruente con las restricciones establecidas en el PDU; e
 4. Integrarse a la estructura vial y urbana del PDU.
- II. Los documentos que acrediten la titularidad y posesión del predio, pudiendo ser cualquiera de los siguientes:
 1. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;
 2. El testimonio notarial;

3. Título de adopción del dominio pleno;
 4. Resolución administrativa donde se haya declarado titular del predio;
 5. Resolución judicial que contenga la diligencia de Apeo y Deslinde.
 6. Copia certificada del acto jurídico que indubitablemente acredite el derecho real sobre el bien o bienes inmuebles objeto de la acción.
- III. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, que referirá el proyecto al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y en su caso del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
 - IV. La fundamentación jurídica;
 - V. La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en el Código Urbano;
 - VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
 - VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona;
 - VIII. La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, las cuales deberán determinar:
 1. Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 2. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 3. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 4. Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 5. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte, educación y la cultura, así como de los criterios para su localización;
 6. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 7. Las normas de configuración urbana e imagen visual.
 - IX. El estudio de impacto ambiental, de conformidad con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

- X. Dictamen de la Viabilidad o Factibilidad del Organismo Operador que Administre el Servicio de Agua Potable o Autosuficiencia de Abasto mediante la Concesión de la CNA, que acredite la vigencia, correspondencia a la Superficie del Predio, Uso que Promueve, Nombre del concesionario e Inscripción en el Registro Público de Derechos del Agua;
- XI. Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad (en caso de afectación por paso del Alta Tensión, deberá presentar el área de restricción);
- XII. Factibilidad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, (en caso de que se pretenda ingresar al desarrollo a través de carretera o vialidad de jurisdicción federal).
- XIII. Factibilidad de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Estado de Jalisco, (cuando se pretenda ingresar al desarrollo a través de carretera o vialidad de jurisdicción estatal).

Artículo 41.- Criterios generales para substanciar el procedimiento administrativo de revisión y admisión del Proyecto de Integración Urbana:

- I. Para revisión se presentará sólo un documento, una vez aprobado se entregará en 3 tres tantos;
- II. El urbanizador o promotor, en su caso solventará las observaciones efectuadas por la Dirección para proseguir con el procedimiento;
- III. Se dictaminará en un plazo de 10 diez días hábiles contados a partir de que el solicitante subsane las deficiencias u observaciones del proyecto y cumpla con la presentación del total de los requisitos señalados en la normatividad; y
- IV. Una vez cumplido lo anterior, se declarará la procedencia de la admisión del proyecto.

Artículo 42. El Proyecto Ejecutivo de Urbanización, se integrará con la documentación, contenida en el expediente del Proyecto de Integración Urbana, complementada con la siguiente:

- I. Solicitud de revisión del Proyecto para su dictaminación;
- II. Autorización del Proyecto de Integración Urbana;
- III. El Proyecto Ejecutivo de Urbanización elaborado y firmado en su totalidad por el Director Responsable; el cual deberá contener en escala métrico decimal, los planos de:
 - 1. Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
 - a. La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas, y

- b. Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes,
2. El plano topográfico que contenga:
 - a. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción,
 - b. Curvas de nivel a cada metro,
 - c. Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y
 - d. Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio,
3. Plano de usos y destinos señalando:
 - a. Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y
 - b. Las áreas de cesión para destinos,
4. El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
 - a. El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno,
 - b. Los ángulos de intersección de los ejes,
 - c. Las distancias entre los ejes, y
 - d. El detalle de las secciones transversales de las calles;
5. El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos,
6. Los planos manzaneros, conteniendo:
 - a. Las dimensiones y superficies de cada lote,
 - b. Los usos que se proponen para los mismos, y
 - c. Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes,
7. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
8. Los planos de servicio, que incluyen:
 - a. Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:
 - El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos,

- Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el movimiento y la accesibilidad de personas con discapacidad.
 - El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y la captación y manejo de las aguas pluviales,
 - El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público,
 - El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV. Las especificaciones generales, como son:
1. La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
 - a. La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable,
 - b. Las normas de calidad de las obras,
 - c. Las especificaciones de construcción, y
 - d. La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
 2. El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente, garantizando la autosuficiencia de todos los servicios en cada una de las mismas.
 3. En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras, y
 4. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:
 - a. El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas, y
 - b. La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.
- V. Memoria USB que contenga el archivo digitalizado del Proyecto Ejecutivo georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM.
- VI. Memoria descriptiva del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
- VII. Los estudios de impacto ambiental, de conformidad con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VIII. Realizar correcciones señaladas en el proyecto, en su caso.

Artículo 43. De los criterios generales del procedimiento administrativo de autorización del Proyecto Ejecutivo:

- I. Los proyectos y ejecución de obras, deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, ingeniero en obras y servicios o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado, registrado como perito conforme las disposiciones del título Décimo Primero del Código Urbano;
- II. Se revisará y dictaminará en un plazo no mayor de diez días hábiles;
- III. Para revisión se presentará sólo un documento, una vez aprobado se entregará en 3 tres tantos;
- IV. La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección, para que, en caso de no ajustarse al Proyecto Ejecutivo aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción correspondiente.

Artículo 44. La Dirección solicitará a las dependencias municipales los dictámenes técnicos involucrados en la expedición de la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización; y el promotor solicitará y obtendrá de las dependencias estatales y federales la autorización y/o dictámenes técnicos de proyectos de servicios e instalaciones técnicas propias de la urbanización.

Una vez integrada la documentación técnica y legal, además de la totalidad de las autorizaciones y/o dictámenes técnicos emitidos por las dependencias municipales, estatales y federales, la Dirección procederá a emitir la autorización correspondiente en un plazo de diez días hábiles, posteriores a la fecha cuando el promotor acredite que realizó el pago de los derechos que establezca la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 45. Si las dependencias municipales a las que les compete emitir las autorizaciones o los dictámenes técnicos señalados, no emiten observaciones en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente aquel en que se les haya solicitado, se entenderá, bajo su estricta responsabilidad, que no existe inconveniente para que se autorice el Proyecto Ejecutivo de Urbanización en lo concerniente a dicha dependencia.

En caso de que las dependencias municipales señalen observaciones, el urbanizador o promotor podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo no mayor a diez días hábiles y solamente podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad.

Artículo 46. Una vez autorizado el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el titular o promovente solicitará a la Dirección la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, donde se especificarán los elementos de cada proyecto que se hayan autorizado.

Artículo 47.- Para la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, se deberá contar con lo siguiente.

- I. Autorización del Proyecto de Integración Urbana; y
- II. Autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Artículo 48. Para realizar estudios de ingeniería, limpieza, bardeado, protección y mejoramiento del predio, previos a la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, el titular o promovente podrá solicitar a la Dirección la autorización de su Proyecto Preliminar de Urbanización, el cual constará de:

- I. Topografía, en tres juegos de planos en escala métrico decimal y firmados por el director responsable en obras de urbanización;
- II. Síntesis del análisis del sitio; y
- III. Archivo digitalizado de los elementos anteriores.

Artículo 49. Los requisitos para obtener la autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización, son los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización;
- II. Documentación que acredite la propiedad, pudiendo ser cualquiera de las siguientes:
 1. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;
 2. El testimonio notarial;
 3. Título de adopción del dominio pleno;
 4. Resolución administrativa donde se haya declarado titular del predio;
 5. Resolución judicial que contenga la diligencia de Apeo y Deslinde.
 6. Copia certificada del acto jurídico que indubitablemente acredite el derecho real sobre el bien o bienes inmuebles objeto de la acción.
- III. Dictamen de trazo usos y destinos específicos; y
- IV. Copia del recibo de pago de derechos por revisión y autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización previsto en la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 50. El Proyecto Preliminar de Urbanización tendrá una vigencia de

un año, pudiéndose refrendar bimestralmente sin exceder seis bimestres consecutivos a partir de la fecha de autorización del mismo, plazo durante el cual el urbanizador o promotor deberá concluir el trámite para la autorización del proyecto ejecutivo de urbanización. El plazo al que se refiere el presente artículo no podrá ser prorrogado, por lo que al término del mismo se deberán suspender las obras.

Artículo 51. Los proyectos de integración urbana o ejecutivo de urbanización podrán modificarse en cualquier tiempo conforme a lo siguiente.

- I. Será requisito indispensable, que las modificaciones propuestas no contravengan las normas de control de la urbanización y edificación aplicables en la materia;
- II. En los casos donde se pretenda modificar la estructura vial primaria, las áreas de cesión para destino o se incremente la superficie a desarrollar, se requerirá en primera instancia la autorización del Proyecto de Integración Urbana (PIU) por la Dirección;
- III. Cuando se cuente con la autorización para celebrar contratos preparatorios de compra-venta no se permitirán modificaciones respecto a la ubicación de las áreas de cesión para destino, salvo casos de fuerza mayor o causas supervinientes o con el consentimiento unánime y por escrito de los promitentes/compradores que pudieran verse afectados con el cambio de proyecto bajo la responsabilidad del urbanizador o promotor, contando para tal efecto con la fianza correspondiente en plena vigencia;
- IV. Para efectos de lo anterior, la Dirección emitirá el resolutive que le dé sustento y notificará al urbanizador, al catastro y al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;
- V. En el mismo resolutive se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución, esto último en los casos en los que se incremente la superficie a desarrollar;
- VI. En los casos cuando aplique que se determine un nuevo plazo, se otorgará la ampliación de la licencia de urbanización, previo pago de los derechos municipales que correspondan; así como, de la renovación de la fianza correspondiente; y
- VII. Acreditar el pago de los derechos municipales que correspondan.

Artículo 52. Los requisitos para la autorización de cambios de los proyectos ejecutivos de urbanización, son los siguientes:

- I. Solicitud del promotor, firmada por el titular o representante legal, donde señale los cambios que se pretenden realizar al proyecto

- autorizado;
- II. Planos que indiquen la propuesta de cambios de los proyectos debidamente firmados por el Director Responsable del proyecto;
 - III. Modificación del Proyecto de Integración Urbana (PIU) autorizado por la Dirección, sólo en los casos donde se pretenda modificar la estructura vial primaria, las áreas de cesión para destino o se incremente la superficie a desarrollar;
 - IV. Cuando la modificación del proyecto considere un aumento de superficie del predio a desarrollar, se deberá presentar lo siguiente:
 - a. Los documentos que se indican en el artículo 40 del presente Reglamento;
 - b. El certificado de libertad o gravamen con una vigencia no mayor a sesenta días naturales;
 - c. Calendario de obras que señale el nuevo plazo de ejecución de las obras;
 - d. Actualización del presupuesto de obras de urbanización, y la fianza respectiva;
 - e. Planos de ingenierías actualizados y debidamente aprobados por la Dirección;
 - f. Factibilidades actualizadas, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto;
 - g. Actualización de las autorizaciones federales y/o estatales, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto;
 - h. Dictamen técnico de las dependencias municipales competentes, respecto a las modificaciones propuestas, en caso de que se requiera a consecuencia del cambio de proyecto; y
 - i. Recibo oficial de pago por los derechos municipales que correspondan.

CAPÍTULO VIII

DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 53. La solicitud para expedir la licencia de urbanización se integrará con los siguientes documentos:

- I. La solicitud de autorización de la licencia de urbanización o en su caso solicitud de licencia de urbanización y edificación simultánea, en original y dos copias firmadas por el titular o representante legal;
- II. La autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. En su caso, la indicación de la etapa del proyecto que se propone ejecutar;
- IV. El certificado de libertad o gravamen, con fecha de expedición no

mayor a sesenta días naturales anteriores a la a la fecha en que se completó el expediente para la expedición de la licencia de urbanización;

- V. Copia del recibo del pago del impuesto predial al corriente de pago;
- VI. Carta de asignación y aceptación del director responsable de obras de urbanización;
- VII. Copia del registro del director responsable;
- VIII. La carta de aceptación expresa del urbanizador o promotor de cumplir con la terminación de las obras, en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto de urbanización;
- IX. La carta de aceptación del director responsable;
- X. El presupuesto de las obras de urbanización que incluya concepto, volumen y precios unitarios de cada una de las partidas;
- XI. El calendario de las obras de urbanización; en caso de desarrollos por etapas deberán especificarse los periodos de ejecución de cada una;
- XII. La bitácora de obra de urbanización firmada, con los datos del titular y del director responsable de la obra de urbanización; en el caso de tener un proyecto preliminar autorizado, se deberá presentar la bitácora previamente autorizada, a la cual se le agregarán los datos de la licencia de urbanización correspondiente y será validada por la Dirección;
- XIII. La aceptación del urbanizador o promotor del monto de la garantía que deberá otorgar para responder por el correcto desempeño de las obras en el plazo previsto, que será del orden del 20% del valor de las obras, mediante fianza expedida por compañía debidamente autorizada;
- XIV. La aceptación por parte del urbanizador o promotor, del cumplimiento del plazo a partir de la recepción de las obras de la urbanización de cada etapa o la totalidad; del plazo durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, en orden al 20% del valor de las obras, mediante fianza expedida por una compañía afianzadora autorizada, por un plazo no menor a los 2 años, la cual sólo será cancelada con la aprobación del Municipio; los términos de dicha obligación deberán asentarse en la póliza de fianza respectiva;
- XV. La aceptación por parte del urbanizador o promotor de hacer entrega de los predios comprendidos como áreas de cesión para destino, cuya administración corresponderá al Ayuntamiento;
- XVI. La acreditación del pago por derechos de urbanización, previstos en la Ley de Ingresos del Municipio; y
- XVII. En su caso, los recibos de la Tesorería Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme al convenio que hayan celebrado el urbanizador o promotor y el Ayuntamiento;

Artículo 54. Habiéndose recibido la solicitud y satisfecho los requisitos anteriores, la Dirección deberá expedir la licencia de urbanización en un plazo de diez días hábiles.

Artículo 55. En la licencia de urbanización, se precisará:

- I. El titular del predio, el urbanizador o promotor a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV. La vigencia para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 56. Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dirección entregará al urbanizador o promotor, la bitácora autorizada para realizar la supervisión y control de las obras.

Artículo 57. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegure la ejecución de las obras de urbanización; y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos del presente Reglamento.

El monto de esta garantía será del orden del 20% del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el plazo necesario para ejecutar la urbanización, misma que será cancelada una vez llevado a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, lo cual quedará asentado en el acta correspondiente.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

Artículo 58. La autorización de la licencia de urbanización y edificación simultánea, faculta al titular o promotor para solicitar la emisión del certificado de alineamiento y número oficial, así como la licencia de edificación para la autorización de las obras de edificación.

Artículo 59. La licencia de urbanización tendrá vigencia de 24 meses, a partir de la fecha de su autorización; en caso de desarrollo por etapas, se podrá expedir licencias de urbanización por cada una de ellas y de manera independiente, a solicitud del urbanizador, conforme a lo autorizado en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador o promotor deberá notificarlo a la Dirección y el plazo será prorrogado por el mismo

período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas, a partir del día en que se haya notificado a la Dirección.

Artículo 60. En caso de haber obtenido permiso para celebrar contratos preparatorios como promesa de venta, de preventa u otros actos de enajenación, no podrá suspenderse la licencia de urbanización.

CAPÍTULO IX

DE LA SUSPENSIÓN, REANUDACIÓN, VERIFICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 61. El aviso de la suspensión de obras de urbanización se integrará con:

- I. El original y dos copias del aviso;
- II. La copia de la licencia de urbanización vigente a la fecha del aviso;
- III. La bitácora de control de las obras; y
- IV. El informe del avance de las obras de urbanización, expedido por el Director responsable de obra de Urbanización;

Artículo 62. Recibido el aviso de suspensión, la Dirección procederá a:

- I. Verificar que las obras estén suspendidas; y
- II. Emitir el acuerdo en donde se indicará que se tienen por suspendidas las obras, a partir de la fecha en que dio aviso el promovente.
- III. Notificar el acuerdo al titular y/o promotor.

Artículo 63. El aviso de la reanudación de actividades se integrará con:

- I. El original y dos copias del aviso;
- II. Copia de la licencia de urbanización vigente a la fecha del aviso;
- III. La bitácora de control de las obras; y
- IV. Copia del acuerdo donde se notificó que se tuvieron por suspendidas las obras de urbanización.

Artículo 64. El urbanizador o promotor a partir de la fecha de recepción del aviso por la Dirección, podrá reanudar las obras de urbanización, fecha que deberá anotarse en la bitácora para todos los efectos.

Artículo 65. La verificación de las obras de urbanización se realizará por la Dirección de conformidad con el calendario de obras presentado por el urbanizador.

Artículo 66. Una vez concluidas las obras de urbanización, el urbanizador o

promotor, solicitará su recepción, para lo cual:

- I. La Dirección, con base en la supervisión permanente de las obras de urbanización la cual quedó asentada en la bitácora de obra, verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto Definitivo de Urbanización y las especificaciones de construcción autorizadas;
- II. La Dirección solicitará a las dependencias, organismos públicos y entidades municipales, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, verifiquen que las obras se hayan ejecutado conforme a la calidad y especificaciones señaladas en los proyectos autorizados, quienes deberán dar su respuesta en un plazo de diez días hábiles; entendiéndose que su silencio, bajo su estricta responsabilidad, avala positivamente los trabajos realizados; excepto el organismo operador de agua potable y alcantarillado, quien bajo ninguna circunstancia podrá excusarse de dictaminar sobre los trabajos ejecutados y hacer constancia de ello en acta de entrega recepción;
- III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dirección determina improcedente la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador o promotor, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, para que proceda a subsanarlas;
- IV. Si la Dirección determina la procedencia de recibir las obras de urbanización, resolverá sobre la correcta terminación de las obras de urbanización; en un plazo no mayor de quince días hábiles; y
- V. En caso de inconformidad con la resolución donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador o promotor podrá impugnar conforme a las disposiciones previstas en las leyes del Procedimiento Administrativo y de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

Artículo 67. Para que la Dirección esté en condiciones de emitir el acuerdo de la recepción de las obras de urbanización, el promovente deberá aportar los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada por el propietario o representante legal y el director responsable de las obras de urbanización, donde señale que las obras de urbanización ya fueron concluidas de acuerdo al proyecto definitivo autorizado;
- II. El acta de entrega-recepción de las obras de redes de agua potable y alcantarillado, por el organismo operador;
- III. El acta de entrega-recepción y contrato de servicio celebrado con la Comisión Federal de Electricidad;
- IV. La copia de la resolución sobre la terminación de las obras de urbanización;
- V. Las copias de la licencia de urbanización y los recibos de los pagos

- de derechos;
- VI. La escritura pública ante notario, de las áreas de cesión para destino, incluido en su caso, las áreas o predios permutados;
 - VII. La fianza que garantice la reparación de los posibles vicios ocultos que surgieran en un plazo no menor de dos años, a partir de la recepción de las obras de urbanización de cada etapa o la totalidad del proyecto, la cual será del orden del 20% del valor de las obras de urbanización, misma que sólo será cancelada con la aprobación de la Tesorería Municipal, previa dictaminación de la Dirección;
 - VIII. El certificado de no adeudo exclusivamente por derechos de urbanización expedido por la Tesorería Municipal; y
 - IX. La bitácora de las obras de urbanización firmada por el Director Responsable en obras de urbanización.

Artículo 68. El acto de recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, en la cual se hará constar de acuerdo con su modalidad, lo siguiente:

- I. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- II. La descripción de cada una de las áreas de cesión para destino y sus fines públicos específicos o la indicación de su permuta;
- III. La declaración por parte de la Dirección de que recibe del urbanizador o promotor, la posesión de las áreas de cesión para destino;
- IV. El resolutivo emitido por la Dirección, en donde se haga constar que el urbanizador o promotor cumplimentó la documentación necesaria para llevar a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización;
- V. La declaración por parte de la Dirección, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que el Ayuntamiento asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;
- VI. La declaración por parte del urbanizador o promotor, indicando los datos de la fianza que otorgue y del Municipio aceptando la garantía que constituya el urbanizador o promotor, obligándose a reponer las obras que presenten vicios ocultos de urbanización, por un plazo no menor de dos años, quedando canceladas automáticamente las fianzas otorgadas con anterioridad.

Artículo 69. El acto de entrega recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las obras de infraestructura ubicadas en las áreas para espacios públicos de vialidad y las de equipamiento que previo acuerdo serán administradas por el Ayuntamiento.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el Ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la urbanización.

Artículo 70. Con el acto de entrega-recepción de obras de urbanización, concluirá la urbanización y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

- I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población;
- y
- II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado o incorporado al desarrollo urbano.
- III. Al efecto, en cumplimiento del artículo 86 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, la Dirección informará a la Dirección de Catastro con el fin de que se realicen las operaciones catastrales consistentes en la apertura de cuentas prediales, asignando los valores provisionales y notificando al titular o promotor de dichos actos administrativos.

Artículo 71. El acto de recepción de obras de urbanización permitirá al titular, la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la urbanización que corresponda.

CAPÍTULO X

DE LA VENTA AL PÚBLICO DE PREDIOS O FINCAS

Artículo 72. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

Artículo 73. Cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, durante el proceso de urbanización o de construcción, se observará lo siguiente:

- I. La licencia de urbanización deberá estar vigente y activa;
- II. Se solicitará la autorización respectiva ante la Dirección y dirigida al ayuntamiento, con los siguientes elementos:
 - a. La referencia a la licencia de urbanización expedida por la

- Dirección, citando su número y la fecha de expedición;
- b. La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;
 - c. El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y
 - d. En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita la Dirección;
- III. Recibida la solicitud, la Dirección la turnará al ayuntamiento, quien resolverá, en base al dictamen que emita la Dirección, en un plazo no mayor de quince días hábiles, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del Municipio para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, fianza por el 100% del valor de las obras por ejecutar;
 - IV. Constituida la garantía, el ayuntamiento, a través de la Dirección, expedirá de inmediato la autorización correspondiente;
 - V. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dirección; y
 - VI. No se autorizará la suspensión de obras de urbanización cuando se haya autorizado la venta de lotes o celebración de contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas.

Artículo 74. El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos preparatorios como promesa de venta o contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de construcción que le corresponda;
- II. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación; y
- III. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra.

CAPÍTULO XI

DE LA SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS

Artículo 75. Las subdivisiones, relotificaciones y fusiones de predios serán procedentes cuando.

- I. Su utilización no implique o requiera la apertura de vialidades públicas u otras obras de urbanización;

- II. Cuente con los servicios públicos municipales de suministro de agua potable y drenaje. En caso de que la vía pública no cuente con estos servicios, el interesado estará obligado a realizar las obras necesarias para la prestación de dichos servicios, celebrando previo convenio con el municipio para la dotación de los mismos. El convenio que celebren el municipio y el interesado, deberá dejar constancia de los antecedentes del caso, de las fianzas o garantías que se otorguen para garantizar su realización, de los compromisos que se asumen, así como de los plazos para la ejecución de las obras que correspondan.
- III. Las fracciones, lotes o predios resultantes tengan acceso directo e independiente a vialidades públicas;
- IV. Las fracciones, lotes o predios resultantes tengan los frentes y las superficies mínimas de acuerdo a su clasificación o localización, las cuales no deberán ser menores de seis metros lineales de frente, ni de noventa metros cuadrados de superficie;
- V. No existan afectaciones o gravámenes que impidan su utilización o realizar actos de dominio;
- VI. Sus titulares estén al corriente en el pago de los impuestos predial y negocios jurídicos, así como de cualquier otra contribución municipal, que generen su derecho de propiedad o su aprovechamiento.

Artículo 76. La subdivisión de predios rústicos localizados en áreas fuera del centro de población, será procedente y no requerirá de autorización municipal, cuando los predios resultantes tengan una superficie igual o mayor a una hectárea y no se pretenda modificar el uso del suelo.

Artículo 77. Para autorizar la subdivisión de un predio, la Dirección requerirá y verificará que las fracciones, predios o lotes resultantes, conforme a su clasificación o localización, tengan las superficies mínimas establecidas en la zonificación aplicable en el área o zona donde se localice.

Artículo 78. La solicitud de subdivisión de predios se deberá presentar ante la Dirección, anexando los siguientes documentos:

- I. Solicitud original y dos copias firmadas por el titular o representante legal;
- II. Los documentos que acrediten la titularidad y posesión del predio, pudiendo ser cualquiera de los siguientes:
 - a. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;
 - b. El testimonio notarial;
 - c. Título de adopción del dominio pleno;

- d. Resolución administrativa donde se haya declarado titular del predio;
 - e. Resolución judicial que contenga la diligencia de Apeo y Deslinde.
 - f. Copia certificada del acto jurídico que indubitablemente acredite el derecho real sobre el bien o bienes inmuebles objeto de la acción.
- III. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- IV. Plano impreso, georreferenciado, donde se compruebe que los predios resultantes puedan tener accesos independientes; elaborado por un profesionista en la materia, con los siguientes elementos:
- a. Medidas y colindancias;
 - b. Nombres de los colindantes;
 - c. Estado actual y estado propuesto;
 - d. Coordenadas UTM;
 - e. Croquis de localización;
 - f. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
 - g. El profesionista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.
- V. Reporte fotográfico a color.
- VI. Copia del recibo del impuesto predial al corriente o certificado de no adeudo.
- VII. Otorgar en su caso, áreas de cesión para destinos.
- VIII. En el caso de predios o lotes urbanizados, las copias de los documentos donde se acredite, lo siguiente:
- a. El pago correspondiente al aprovechamiento de infraestructura básica existente; y
 - b. La copia del recibo por la factibilidad o pago correspondiente a los servicios de agua potable y alcantarillado.
- IX. Acreditar el pago de los derechos establecido en la ley de ingresos municipal.
- X. En caso de existir apoderado anexar copia del contrato de mandato.
- XI. Certificado de libertad o gravamen o copia certificada del mismo, con una vigencia no mayor a sesenta días naturales anteriores a la solicitud de la subdivisión.

Artículo 79.- En el caso de predios o lotes urbanizados, deberá comprobarse que se llevó a cabo la ejecución y recepción de las obras de urbanización que lo generaron.

Artículo 80. El procedimiento administrativo para autorizar la subdivisión

de predios se sujetará a las disposiciones siguientes:

- I. Una vez recibida la solicitud correspondiente, la Dirección procederá a resolver su admisión de conformidad con lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Reglamento;
- II. Con base en el acuerdo de admisión de la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación, contando con un plazo de quince días hábiles para resolver en su caso:
 - a. La aprobación del acto regulativo solicitado, indicándose las obligaciones generadas;
 - b. El señalamiento de las observaciones que el propietario o promovente deberá solventar,
 - c. La denegación del acto administrativo regulativo, fundando y motivando la resolución.
- III. El promovente podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo de diez días hábiles y sólo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad.

Artículo 81. Las fusiones de predios no requerirán autorización, pero será requisito esencial para llevarse a cabo, que no existan limitaciones legales o administrativas en el aprovechamiento de los mismos y se trate de la totalidad de la superficie que los conforma.

Artículo 82. La fusión de un predio con una o más fracciones resultantes de las subdivisiones de otros predios, deberán ser autorizadas por la Dirección en forma simultánea.

Artículo 83. En el procedimiento de subdivisión de predios rústicos intraurbanos, la Dirección requerirá al titular o promotor del predio:

- I. Solicite su incorporación al centro de población, en los términos de la normatividad establecida en el Código Urbano.
- II. Se inicie el procedimiento de urbanización con la determinación y localización de los destinos correspondientes a las fracciones, predios o lotes resultantes, así como de sus áreas de cesión para destino;
- III. Se proceda a substanciar la autorización de la ejecución de las obras mínimas de urbanización necesarias para la utilización del predio, mediante su integración con la red de infraestructura existente o se realicen las aportaciones para infraestructura básica existente de conformidad con las leyes tributarias, en el caso de predios colindantes a un área o zona urbanizada, esto último, previo dictamen de factibilidad emitido por el organismo operador que acredite la existencia o disponibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado.

CAPÍTULO XII

DEL CONDOMINIO

Artículo 84. Para constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de un predio o edificación, se observarán las disposiciones establecidas en el artículo 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco, siendo requisito esencial que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga de la Dirección, el dictamen sobre la procedencia de la constitución del régimen de condominio, a fin de que ésta, turne dicho dictamen al ayuntamiento para su autorización, presentando los siguientes documentos:

- I. La solicitud original y dos copias firmadas por el propietario del predio o surepresentante legal;
- II. Copia de la identificación oficial del propietario o representante legal;
- III. Los documentos que se indican en el artículo 40 del presente Reglamento o su indicación de que fueron aportados en el procedimiento de autorización del Proyecto de Integración Urbana;
- IV. Copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado;
- V. El certificado de libertad o gravamen o copia certificada del mismo emitido sesenta días naturales antes de ingresar la solicitud;
- VI. Copia simple del dictamen de trazo usos y destinos específicos;
- VII. Copia simple del certificado de alineamiento y número oficial;
- VIII. En los procedimientos de autorización del régimen de propiedad en condominio para predios urbanos:
 - a. Si el predio es rústico intraurbano, la copia de la autorización del Proyecto de Integración Urbana; o
 - b. Si el predio es urbanizado, el documento emitido por el organismo operador que acredite la existencia o disponibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante:
 - El pago actualizado; o
 - El dictamen de factibilidad del organismo operador, expedido en los tres meses anteriores a la fecha de la solicitud;
- IX. En los procedimientos de autorización del régimen de propiedad en condominio para edificios, las copias de:
 - a. La licencia de edificación;
 - b. Los planos del edificio;
- X. Cuando se promueva la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto a una edificación en proceso, el propietario del inmueble deberá garantizar ante el Municipio, la terminación y calidad de las obras, mediante fianza del orden del 100% del valor de las obras, expedida por compañía autorizada, lo cual se hará constar en

- la resolución emitida por la Dirección;
- XI. En los procedimientos de autorización del régimen de propiedad en condominio para edificios con ocupación o utilización mayor a cinco años, las copias de:
 - a. Los planos del edificio;
 - b. La licencia de construcción;
 - c. El comprobante de estar al corriente en el pago de los impuestos predial y negocios jurídicos, así como de cualquier otra contribución municipal, que generen su derecho de propiedad o su aprovechamiento.
 - XII. En los casos de condominios compuestos, del cual exista consejo de administración, la aprobación del proyecto de la unidad condominal, en relación con los objetivos, los criterios de diseño y las normas generales del condominio compuesto;
 - XIII. El proyecto arquitectónico para constituir el régimen de condominio o unidad condominal;
 - XIV. El dispositivo electrónico que contenga tanto el proyecto arquitectónico, como la información necesaria para constituir el régimen de condominio o unidad condominal; y
 - XV. Copia del recibo oficial del pago por concepto de autorización del régimen decondominio.

Artículo 85. El proyecto arquitectónico para constituir el régimen de condominio seintegrará con:

- I. Los planos geo-referenciados con la ubicación, medidas y linderos del predio conforme a la escritura de propiedad o diligencias de apeo y deslinde; las vialidades públicas que lo delimitan; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas de la Nación;
- II. La indicación del número de unidades privativas que integrarán el condominio, con las especificaciones para su localización, delimitación y utilización, así como la superficie mínima, frente mínimo, restricciones y otras normas para el control de su edificación;
- III. Los planos donde en forma conceptual, se localicen y delimiten:
 - a. Las áreas privativas, con sus usos y los porcentajes que les corresponda sobre los elementos comunes;
 - b. si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas;
 - c. Cuando el área de servicio correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación; estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria a la unidad privativa;

- d. Las áreas comunes con sus usos específicos como vialidades o equipamientos condominales; y en su caso, las áreas de cesión para destino;
- IV. Cuando sea parte de un condominio compuesto, la referencia de ello, así como el porcentaje que, en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden; y
- V. Se podrán considerar para la constitución del régimen de propiedad en condominio, exclusivamente y para prestación de servicios comunes, las áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente, cuando se convenga su incorporación por su evidente utilidad.

Artículo 86. El procedimiento para autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto de un predio o edificación; se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. Una vez recibida la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación y resolverá su admisión;
- II. A partir de la fecha cuando admita la solicitud, la Dirección contará con un plazo de veinte días hábiles para dictaminar sobre la procedencia de la constitución del régimen de condominio o señalar las observaciones al promotor, quien deberá solventarlas para continuar con la obtención de la autorización correspondiente;
- III. El dictamen sobre la procedencia de la constitución del régimen de condominio, se turnará al ayuntamiento para su autorización.

CAPÍTULO XIII

DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO DE LOS CENTROS DEPOBLACIÓN

Artículo 87. Al Municipio le corresponderá promover el desarrollo de las obras de infraestructura básica, para integrar las áreas de reserva y las reservas territoriales.

Artículo 88. Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

Artículo 89. En toda acción urbanística los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la

zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

Artículo 90. Toda acción urbana que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana, así como aquellas acciones urbanísticas y demás condominios o conjuntos habitacionales que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal urbano o regional, deberán contemplar por lo menos:

- I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales o puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población. Para tales fines deberán sujetarse a las especificaciones que consignen los programas de desarrollo urbano y en ningún caso podrán tener un ancho menor que las vías públicas adyacentes de las cuales constituyan prolongación;
- II. El drenaje y alcantarillado, planta o sistema de tratamiento de aguas residuales o la aportación económica correspondiente cuando esté prevista la construcción de sistemas de tratamiento, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes en materia ambiental; dispositivos de captación, control y regulación de las aguas pluviales, ocasionadas por la urbanización del predio, mediante depósitos de detención, retención o similares;
- III. Para el consumo y ahorro del agua, las construcciones o edificaciones, se deberá contar con sistemas de recolección de agua pluvial con capacidad suficiente, acorde a las características de la edificación, así como sistemas para el uso sustentable del agua; y
- IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras.

Artículo 91. Cuando un desarrollador realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, o estas obras se encuentren ubicadas fuera del área de aplicación de su proyecto, previa autorización del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere

incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.

Artículo 92. En los casos de predios localizados en áreas o polígonos de renovación, se aplicarán las aportaciones correspondientes a las contribuciones de mejoras o los pagos por aprovechamiento de infraestructura básica existentes establecidos en la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 93. Será de utilidad pública la adquisición o expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siendo requisito indispensable que las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 94. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de estas obras.

En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme a la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras en su totalidad conforme a los convenios que celebre con el ayuntamiento y a pagar el importe que corresponda por la indemnización.

Artículo 95. Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en el pago de impuestos o derechos municipales, en los procedimientos de permuta de áreas de cesión para destino, así como en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

CAPÍTULO XIV

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 96. Las medidas de seguridad son aquellas que la Dirección determine para garantizar el cumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento y la normatividad aplicable, además de evitar los daños a personas y bienes de cualquier tipo, que puedan causar las obras, ya sean

públicas o privadas y podrán ser impuestas, previa realización de visitas de inspección o en el momento de la inspección.

Artículo 97. 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. Por lo que no constituyen perturbación al derecho de propiedad, en virtud de tutelar el interés público que las leyes han impuesto previamente a la propiedad.

Artículo 98. Para determinar y ejecutar medidas de seguridad, la Dirección deberá fundar y motivar su resolución y notificarla personalmente al interesado.

Artículo 99. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones de un predio o de las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Reglamento y la normatividad aplicable;
- III. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, la cual será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- IV. El retiro de objetos, materiales, instalaciones o edificaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables; y
- V. La realización de actos específicos para la conservación de inmuebles o protección de personas y cosas.

Artículo 100. En cualquier caso de los antes mencionados, podrán ejecutarse las medidas de seguridad y simultáneamente imponerse sanciones al infractor o infractores, respetando en todo caso el derecho de audiencia y defensa; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 367 del Código Urbano y en el articulado del capítulo VI del Título Primero de la Sección Segunda, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

Artículo 101. 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 realice las acciones legales correspondientes; de igual forma, harán del conocimiento los hechos que correspondan a la competencia de otras autoridades del ámbito Federal o Estatal, para aplicar las sanciones que correspondan conforme a la normatividad que resulte aplicable.

Artículo 102. Los servidores públicos municipales encargados de la aplicación del presente Reglamento, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando no hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se haya causado daño a terceros o no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales.

CAPÍTULO XV

DE LAS SANCIONES

Sección primera

De las Sanciones en general

Artículo 103. 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, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas señaladas en el presente Capítulo, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Artículo 104. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la imposición de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que se determinen para los casos previstos de este Reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 105. Corresponde a la Dirección la imposición de sanciones, previa comprobación de la conducta que contravenga la normatividad aplicable.

Artículo 106. Las sanciones administrativas consisten en:

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

- III. Clausura temporal o permanente, parcial o total del predio, de las obras o de las instalaciones;
- IV. Revocación de la licencia, permiso o autorización; y
- V. Las demás que señalen las disposiciones legales aplicables.

Artículo 107. 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 intencional o no del acto u omisión constitutivo de la infracción, y
 - d. Las condiciones del infractor;
- II. Cuando sean varios los responsables, todos y cada uno deberán ser sancionados, 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.

Artículo 108. En el procedimiento para la aplicación de las sanciones, a que se refiere el Artículo 106 se observarán las siguientes reglas:

- I. Se comunicarán por escrito, al presunto infractor o infractores, los hechos constitutivos de la infracción, para que dentro del término de diez 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 diez días hábiles siguientes se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer, y
- III. La resolución constará por escrito, debidamente fundada y motivada, determinando claramente la sanción correspondiente y, en caso de que requiera ejecución, el plazo para ello, con las medidas que deba adoptar el particular; dicha resolución se notificará en forma personal al infractor.

Artículo 109. La prescripción de las infracciones urbanísticas 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. 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 tuvieren conocimiento de la infracción.

Artículo 110. Quienes incurran en infracciones establecidas en este reglamento, se harán acreedores a las sanciones administrativas que establece el presente ordenamiento, además de las sanciones civiles o penales correspondientes según la infracción cometida, y si es el caso, estarán obligados a retirar los obstáculos y a realizar las reparaciones en la forma y plazos que al efecto determine la Dirección.

Artículo 111. En caso de que venza el plazo que haya sido fijado por la dependencia, para ejecutar las acciones determinadas de conformidad a lo dispuesto en el artículo que antecede, el municipio procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y remitirá la relación de los gastos que ello hubiese generado a la Tesorería Municipal, con relación al nombre y domicilio del responsable, para que la misma proceda coactivamente a hacerle efectivo el cobro de los mismos, al igual que la multa que en su caso se hubiese determinado de conformidad con la Ley de Ingresos Municipal vigente.

Sección segunda

De las Sanciones a los directores responsables

Artículo 112. 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 perito responsable o corresponsable, en cualquiera de sus denominaciones.

Artículo 113. 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. Efectué o tolere cambios de proyecto, en el caso de no contar al momento de la inspección con el nuevo proyecto definitivo de

- urbanización y la nueva licencia de construcción de la infraestructura que modifique al proyecto original;
- c. De igual forma que el inciso anterior, si la bitácora no coincide con el proyecto autorizado, o las obras y la bitácora no coinciden, previa autorización de modificación; y
 - d. No solicite darse de baja como perito o director responsable de una obra, cuando deje de serlo.
- II. Se suspenderá el ejercicio de director responsable o corresponsable por un período comprendido entre 1 y 2 meses cuando:
- a. Omite 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 las cosas;
 - 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 el Código Urbano, en los planes y programas de desarrollo urbano;
 - g. Ejercer la función pericial simultáneamente con cargos públicos generando conflicto de intereses; y
 - h. Omite 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 114. 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 115. Contra los actos o resoluciones emitidas con fundamento en esta sección, que los 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.

CAPÍTULO XVI

DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES

Artículo 116. 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 117. 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 antijurídicas, indebidamente fundadas y 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, decretos, programas y planes de desarrollo urbano; y
- IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

Artículo 118. El recurso de revisión debe interponerse ante el superior jerárquico del servidor que emitió la resolución impugnada, dentro del plazo de 20 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 Reglamento.

Artículo 119. El recurso de revisión debe presentarse por escrito firmado

por el afectado o por su representante debidamente acreditado. 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 autoridad o autoridades que dictaron el acto impugnado;
- IV. 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 120. Al escrito del recurso de revisión, se debe 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 121. La interposición del recurso suspende la ejecución del acto impugnado cuando se cumpla con lo siguiente:

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

Artículo 122. 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 123. 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 124.- 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 125. 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 inexistencia de objeto o materia del acto reclamado; y
 - c. El promovente interponga el medio de defensa legal por el mismo acto ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

Artículo 126. En contra de la resolución que resuelve el recurso de revisión interpuesto, procede el juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

Artículo 127. El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Será optativo para el particular agotar el recurso de inconformidad o promover el juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

Artículo 128. Las multas correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio, impuestas en los términos de este Reglamento constituyen créditos fiscales y deben hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 129. El recurso de inconformidad deberá interponerse ante la propia autoridad que emitió la multa, dentro del término de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que fue notificada dicha multa.

Artículo 130. El recurso de inconformidad se interpondrá por escrito y firmado por el afectado o por su representante legal debidamente autorizado y debe contener los mismos requisitos que los señalados en los artículos 119 y 120 de este Reglamento.

Artículo 131. La interposición del recurso suspende el cobro de la multa impugnada, cuando lo solicite el interesado y no cause perjuicio al interés general.

Artículo 132. 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 133. 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 del presente Reglamento.

Artículo 134. La afirmativa ficta y la negativa ficta, se impugnarán conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

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

TERCERO. Quedan derogadas las disposiciones de orden municipal que se opongan a lo establecido en el presente ordenamiento

Este Reglamento se aprobó en sesión ordinaria celebrada el _____ de _____ del 2022 y publicado el _____ de _____ del 2022 en la Gaceta Municipal.