



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



REGLAMENTO DE ASENTAMIENTOS URBANOS, DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE ARTEAGA.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO OBJETO

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, y de observancia general en el municipio de Arteaga Coahuila, y tienen por objeto lo siguiente:

I. Fijar las normas reglamentarias para ordenar los asentamientos humanos, desarrollo urbano y construcciones en el municipio de Arteaga, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tienen las autoridades municipales para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

II. Delimitar las atribuciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, así como fijar los criterios, para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, exista una efectiva coordinación con la Federación y el Estado de Coahuila para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación, conservación de los centros de población y asentamientos urbanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos de suelo, y destinos del área y predios que regulan la propiedad de los centros de población.

IV. Regular las acciones públicas y privadas de aprovechamiento urbano para la utilización de la vía pública, la edificación, instalación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición total o parcial, de construcciones definitivas o temporales.

V. Regular, en conjunto con el Programa de ordenación interestatal de la Zona conurbada Sureste de Coahuila, y las demás leyes federales y estatales, el desarrollo urbano en el municipio, promoviendo la sana convivencia, entre los



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico, y la calidad de vida de sus habitantes.

CAPÍTULO SEGUNDO PRINCIPIOS

ARTÍCULO 2. Toda política pública de desarrollo y planeación urbana para el municipio de Arteaga; así como la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, y de las construcciones, deberá observar los siguientes principios:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a los habitantes de un Asentamiento Humano o Centro de Población en Arteaga, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia, siempre que acrediten cumplir con los requisitos que prescribe el presente reglamento;

II. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el municipio y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

III. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas de gobierno; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

IV. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad, eficiencia y crecimiento económico del municipio de Arteaga, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

V. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones para elevar la calidad de vida de los ciudadanos, a través de los espacios públicos, siendo



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



estos elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VI. Seguridad urbana y manejo de riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación y atención, que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

VII. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones.

VIII. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal, no motorizado, y garantice el respeto del derecho de movilidad para las personas con capacidades diferentes

CAPÍTULO TERCERO DEFINICIONES

ARTÍCULO 3. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran, que cuenta con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;
- II. Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, tales como usos de suelo, licencia de lotificación, licencia de subdivisión,



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



licencia de fraccionamiento, alineación y nomenclatura, expedido por la autoridad competente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;

- III. Centros de población: Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión;
- IV. Centro histórico. – La zona a la que se hace referencia en el Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza, número setenta y siete, el día viernes veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa y ocho; el cual contiene la declaratoria de "Conjunto Histórico de la Ciudad de Arteaga, Coahuila".
- V. Conjunto urbano: Es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, sujeto al régimen de propiedad, copropiedad, propiedad en condominio, aportaciones o gestiones fiduciarias u otras formas legales de propiedad y tenencia, como una unidad espacial de gestión integral, que no supone la construcción de vías públicas donde se generen predios o propiedades individuales o independientes al conjunto mismo;
- VI. Desarrollo urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- VII. Dirección: Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Arteaga.
- VIII. Espacio público: Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- IX. Estado: El Estado de Coahuila de Zaragoza;
- X. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones, radiodifusión y energías alternativas;
- XI. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza
- XII. Municipio: Municipio de Arteaga Coahuila de Zaragoza.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- XIII.** Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XIV.** Vía Pública: Todo espacio que, por disposición de las autoridades competentes, y de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia, así como de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano, se encuentre destinado al libre tránsito.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AUTORIDADES

Artículo 4. Son autoridades para los efectos de este reglamento, las siguientes:

- I. El Presidente Municipal de Arteaga.
- II. El titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Arteaga.
- III. Los inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Arteaga.
- IV. El titular del Instituto Municipal de Planeación.

Las autoridades señaladas en el presente artículo, así como su personal adscrito, podrán en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones, en términos del presente Reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento para el Uso Legítimo de la Fuerza Pública en el Municipio de Arteaga.

Artículo 5. El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular y conducir las políticas municipales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano y asentamientos humanos.
- II. Participar en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



programas de zonas metropolitanas o áreas conurbadas, cuando formen parte de su ámbito territorial;

- III. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes y programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y los demás que de éstos deriven, adoptando criterios de congruencia y coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas mexicanas, así como evaluar su cumplimiento.
- IV. Incluir la dirección de desarrollo urbano y asentamientos humanos en los planes municipales de desarrollo;
- V. Celebrar convenio de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento, y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes.
- VI. Celebrar con la Federación y/o el Estado de Coahuila y/o con otros municipios, y/o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo urbano.
- VII. Proponer la fundación, y en su caso la desaparición de centros de población;
- VIII. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas.
- IX. Participar en las instancias y convenios de coordinación metropolitana a que se refiere la Ley de Asentamientos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado de Coahuila de Zaragoza.
- X. Aprobar los trámites de creación de nuevos fraccionamientos.
- XI. Suscribir el nombramiento del Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Arteaga.
- XII. Suscribir la tarjeta de identificación del Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Arteaga.
- XIII. Suscribir el nombramiento del inspector adscrito a la dirección en conjunto con el director.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- XIV.** Suscribir la tarjeta de identificación del inspector adscrito a la dirección, en conjunto con el director.
- XV.** Las demás que les señale otras disposiciones aplicables.

Artículo 6. El Municipio, a través del Presidente Municipal, podrá suscribir convenios de coordinación con el Gobierno del Estado de Coahuila de Zaragoza, con el propósito de que este último asuma el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano le correspondan al municipio de Arteaga, cuando el gobierno municipal lo solicite, justificando sus razones para ello, lo anterior conforme a lo establecido en la Ley de la Materia.

Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 7. El Director de Desarrollo Urbano del Municipio tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, impidiendo la expansión física desordenada de los mismos, sin la cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad;
- II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los planes y programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas;
- III. Promover y realizar acciones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. Intervenir en la prevención, control, y solución de asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable, y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo urbano y las reservas, Usos del suelo, y destinos de áreas y predios.
- V. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias, certificaciones y permisos de las acciones urbanísticas de su competencia, de conformidad con el presente reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, el Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza, los planes y



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



programas de desarrollo urbano; evaluando y previniendo, entre otros elementos, la ocupación de zonas de riesgo, natural o antropogénico, que pudieran poner en riesgo a la población o a sus bienes.

En ningún caso se otorgarán autorizaciones, licencias, constancias, certificaciones y permisos para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado.

- VI.** Otorgar licencias y permisos para construcción, remodelación, ampliación y demolición parcial o total de inmuebles.

En ningún caso se podrán otorgar licencias, provisionales o definitivas, para construcción de casinos, centros de juego, casas de apuesta y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado;

- VII.** De cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento y en las demás leyes y reglamentos que resulten aplicables, Municipales, Estatales y Federales, autorizar las licencias de construcción, los planos de construcción, los anteproyectos de lotificación, las licencias de fraccionamientos, los dictámenes técnicos, las licencias de funcionamiento y las constancias de uso de suelo.
- VIII.** Autorizar la cancelación de las garantías otorgadas con motivo de las licencias de fraccionamiento.
- IX.** Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de construcción y asentamientos urbanos.
- X.** Realizar y ordenar acciones de inspección de obras, edificios, construcciones en general y demás bienes inmuebles que sean competencia de la Dirección.
- XI.** Revisar, autorizar y coordinar los proyectos arquitectónicos de bienes inmuebles históricos y artísticos, zonas protegidas y valores culturales en el Municipio.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- XII.** Implementar acciones para el desarrollo de políticas, programas, acciones y obras para la protección, conservación, mejoramiento e imagen urbana del Centro Histórico.
- XIII.** Promover la celebración de convenios de coordinación para la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio edificado, con el Gobierno Federal y el Gobierno Estatal, así como con las instituciones nacionales encargadas de esta materia.
- XIV.** Otorgar, condicionar o negar, mediante dictamen, la autorización de proyectos requeridos para la construcción, remodelación, intervención o demolición parcial o total de inmuebles comprendidos dentro del perímetro del Centro Histórico.
- XV.** Suscribir las actas administrativas mediante las cuales se impongan las sanciones administrativas y las multas que en su caso procedan, a los presuntos infractores de las disposiciones de este Reglamento.
- XVI.** Imponer sanciones administrativas y las multas que en su caso procedan, a los infractores de las disposiciones de este Reglamento, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia, administrativa, civil o penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana;
- XVII.** Suscribir el nombramiento de los inspectores adscritos a la dirección, en conjunto con el Presidente Municipal.
- XVIII.** Suscribir la tarjeta de identificación de los inspectores adscritos a la dirección, en conjunto con el Presidente Municipal.
- XIX.** Suscribir los oficios para realizar visitas de inspección y vigilancia, sobre el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento.
- XX.** Suscribir las actas administrativas mediante las cuales se impongan las medidas de seguridad que procedan, a los presuntos infractores de las disposiciones de este Reglamento, cuando la inspección correspondiente se realice a través de este funcionario.
- XXI.** Imponer medidas de seguridad que contempla el presente reglamento, a los presuntos infractores de las disposiciones previstas en este reglamento, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana, cuando la inspección correspondiente se realice a través de este funcionario;

- XXII.** Suscribir las actas administrativas mediante las cuales se levanten las medidas de seguridad y sanciones administrativas que hubieran sido impuestas, a los presuntos infractores de las disposiciones de este Reglamento.
- XXIII.** Realizar en términos de lo dispuesto por el presente reglamento, las notificaciones de los actos administrativos de su competencia.
- XXIV.** Las demás que le sean encomendadas por el reglamento.

ARTÍCULO 7. Bis. Los requisitos para ser Director de Desarrollo Urbano del Municipio, serán los siguientes:

- I.** Ser mexicano.
- II.** Mayor de edad.
- III.** En pleno uso y goce de sus derechos.
- IV.** No haber sido inhabilitado para el ejercicio de la función pública, mediante resolución recaída a un procedimiento administrativo firme, lo cual deberá de acreditarse mediante constancia de no inhabilitación expedida por la autoridad estatal competente.
- V.** Contar con un nombramiento vigente en la fecha en que realice sus funciones, suscrito por el Presidente Municipal.
- VI.** Ser profesionista, contando con título.
- VII.** Contar con experiencia en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 8. El inspector adscrito a la dirección, tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Realizar acciones de inspección de obras, edificios, construcciones en general y demás bienes inmuebles que sean competencia de la Dirección.
- II.** Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de construcción y asentamientos urbanos.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- III. Imponer medidas de seguridad, sanciones administrativas y multas que contempla el presente reglamento, a los presuntos infractores de las disposiciones previstas en este reglamento, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana; cuando la inspección correspondiente se realice a través de este funcionario.
- IV. Suscribir las actas administrativas mediante las cuales se impongan las medidas de seguridad que procedan, a los presuntos infractores de las disposiciones de este Reglamento, cuando la inspección correspondiente se realice a través de este funcionario.
- V. Ejecutar las actas administrativas mediante las cuales se levanten las medidas de seguridad y sanciones administrativas que hubieran sido impuestas, a los presuntos infractores de las disposiciones de este Reglamento.
- VI. Realizar en términos de lo dispuesto por el presente reglamento, las notificaciones de los actos administrativos emitidos por la Dirección.

Artículo 9. Los requisitos para ser inspector de la dirección, serán los siguientes:

- I. Ser mexicano.
- II. Mayor de edad.
- III. En pleno uso y goce de sus derechos.
- IV. No haber sido inhabilitado para el ejercicio de la función pública, mediante resolución recaída a un procedimiento administrativo firme, lo cual deberá de acreditarse mediante constancia de no inhabilitación expedida por la autoridad estatal competente.
- V. Contar con un nombramiento vigente en la fecha en que realice sus funciones, suscrito de manera conjunta, tanto por el director de desarrollo urbano, como por el Presidente Municipal.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 10. El Instituto Municipal de Planeación, será el organismo público descentralizado encargado de la planeación integral del territorio municipal, y su titular tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar la propuesta de los planes y programas municipales de desarrollo urbano;
- II. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano municipal;
- III. Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta en materia de desarrollo urbano;
- IV. Dar su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno;
- V. Opinar sobre los programas y proyectos de acciones, obras y servicios en las siguientes materias de interés municipal: planeación económica y social; vías de comunicación y transporte; equilibrio ecológico y la protección del ambiente; desarrollo agropecuario; reservas territoriales y vivienda;
- VI. Integrar, priorizar y proponer al ayuntamiento los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de interés municipal;
- VII. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo urbano del municipio y opinar sobre la correspondiente al desarrollo municipal;
- VIII. Promover y participar en la integración del observatorio municipal de desarrollo urbano y sus sistemas de información geográfica y de indicadores de desarrollo;
- IX. Las demás funciones que determine el Ayuntamiento.

TÍTULO TERCERO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 11. Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto determinar las bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la regularización territorial en el municipio.

Las políticas, planes, programas, instrumentos y apoyos al desarrollo urbano y habitacional en el municipio, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a desincentivar el fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisiones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento irregular de los centros de población y asentamientos humanos.

Artículo 12. Para efectos de desarrollo urbano, la constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como la regularización de la tenencia u ocupación de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, deberá ajustarse a las disposiciones en materia de planeación urbana, fraccionamiento del suelo, infraestructura y servicios, así como de zonificación y construcciones que establece este Reglamento, y demás disposiciones legales.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

Artículo 13. Quedan prohibidos en el municipio de Arteaga los asentamientos humanos irregulares.

Artículo 14. Las autoridades municipales a que hace referencia el presente reglamento, dentro del ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas necesarias para prevenir, evitar y corregir los asentamientos humanos que ilegalmente se constituyan, y en su caso, sancionar a los responsables de ello.

Artículo 15. La existencia de ocupaciones o asentamientos humanos irregulares podrán ser denunciados por cualquier persona, ante la Dirección, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Artículo 16. El Director de Desarrollo Urbano del Municipio, al conocer de un asentamiento humano irregular o el inicio de la formación de éste, procederá según sea el caso, con respeto de la garantía de audiencia de los poseedores de los asentamientos humanos irregulares, y previo a agotar los procedimientos administrativos previstos en el presente reglamento, a ordenar la demolición



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



parcial o total de cualquier ocupación irregular, a ordenar la clausura temporal y/o definitiva de obras de construcción que no cuenten con la licencia de construcción respectiva, así como dar aviso a la población en general a través de la difusión en lugares públicos y visibles, radio, televisión y periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública, de la existencia del asentamiento irregular, con la finalidad de salvaguardar el derecho a la información de la población en general, tendiendo a evitar la compra de dichos predios irregulares.

Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, que represente un peligro para los propios ocupantes del predio o para la ciudadanía en general, el Director de Desarrollo Urbano del Municipio ordenará el desalojo de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, cualquiera que sea su régimen de propiedad.

TÍTULO CUARTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 17. Al municipio de Arteaga le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, en estricta congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, en los que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos, así como las reglas para su aplicación en áreas limitrofes;
- VI. Las densidades de vivienda e intensidades de construcción;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Los polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales o residuos peligrosos o sean consideradas de riesgo público;
- IX. Las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población;
- XI. Las prioridades de ocupación de las áreas de conservación, consolidación y crecimiento del centro de población en el tiempo, incluyendo las áreas de suelo estratégico, determinando las secuencias y condicionantes que permitan definir las etapas de aprovechamiento;
- XII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

La Dirección de desarrollo urbano municipal, podrá autorizar la modificación de densidad habitacional a una densidad inmediata mayor o menor por única vez, siempre que se acredite que se tiene la capacidad y viabilidad de la infraestructura y los servicios correspondientes.

Artículo 18. El Municipio de Arteaga, en coordinación con el Gobierno del Estado impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Preeminencia del interés público frente al interés privado;
- II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el crecimiento de los centros de población, ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- III. Primacía de la rentabilidad social en las acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IV. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- V. Asegurar el interés público y establecer acciones para propiciar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra;
- VI. Creación, rescate y revaloración del espacio público;
- VII. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanas.

CAPITULO SEGUNDO USOS DE SUELO

Artículo 19. Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones de conformidad con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 20. En las acciones urbanísticas distintas a los fraccionamientos, que tengan por objeto la construcción de superficies mayores de dos mil metros cuadrados, el propietario deberá destinar exclusivamente para áreas verdes el diez por ciento, tratándose de uso habitacional y el cinco por ciento, en el caso de usos comerciales, industriales o de servicios, quedando a su cargo el mantenimiento de las mismas.

En las autorizaciones que se otorguen se deberá señalar la ubicación de las superficies de áreas verdes, quedando prohibido su aprovechamiento para fines distintos, de llevarse a cabo instalaciones o construcciones en estas superficies, se procederá a la demolición parcial o total con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

Artículo 21. Las constancias, certificaciones, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- I. Las zonas, áreas y predios en que se permitan;
- II. Los diferentes fraccionamientos en función de su tipo y clasificación;
- III. Los índices de densidad de población y de construcción;
- IV. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de impacto ambiental y urbano, en su caso;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- V. La organización y control de la estructura vial, del tránsito, los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes;
- VIII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- IX. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes y de los proyectos autorizados;
- X. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;
- XI. La dispersión de los fraccionamientos para evitar su desarticulación con la red básica de servicios públicos;
- XII. La redensificación demográfica del área urbana para la optimización del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes;
- XIII. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas;
- XIV. La dirección de los vientos dominantes;
- XV. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población;
- XVI. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;
- XVII. La imagen urbana;
- XVIII. La protección del patrimonio cultural y natural del Municipio;
- XIX. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

- XX. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones;
- XXI. La prevención y atención de las emergencias urbanas;
- XXII. Las prevenciones que se deben observar en atención a lo dispuesto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XXIII. Las especificaciones en la construcción que garanticen la seguridad de las obras contra los efectos de los fenómenos naturales, tales como sismos, inundaciones y otros análogos;
- XXIV. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos;
- XXV. Las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano, del ordenamiento territorial y ecológico estatal y municipales;
- XXVI. Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano y vivienda y demás disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS TIPOS Y CLASES DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 22. En cuanto a su ubicación, los fraccionamientos y conjuntos urbanos en el municipio se consideran:

- I. Urbanos: Son aquellos que se localizan dentro del área urbana actual y del área de crecimiento del centro de población;
- II. Rústicos: Los que se encuentran a más de dos kilómetros fuera del límite del centro de población.

Artículo 23. Los fraccionamientos y conjuntos urbano en el municipio se clasifican en cuanto a su finalidad, de la siguiente manera:

- I. Habitacionales:
 - a) Densidad muy baja;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- b) Densidad baja;
 - c) Densidad media baja;
 - d) Densidad intermedia;
 - e) Densidad media alta;
 - f) Densidad alta;
 - g) Densidad muy alta;
- II. Campestres:
- a) Habitacionales;
 - b) Turísticos;
- III. Comerciales;
- IV. Industriales:
- a) Industria ligera;
 - b) Industria mediana;
 - c) Industria pesada;
- V. Cementerios.

Artículo 24. Los fraccionamientos serán:

- I. De Urbanización Inmediata: Son aquellos en los que el propietario o promotor del fraccionamiento, deberá llevar a cabo la totalidad de las obras, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, dentro del plazo que técnicamente resulte necesario, contado a partir de la fecha de su autorización, conforme a los plazos que fije la dirección, en la licencia de fraccionamiento respectiva.
- II. De Urbanización Progresiva: Son aquellos en que, bajo la supervisión de la dirección, los fraccionadores están obligados a realizar las obras completas de infraestructura, drenaje, agua potable y energía eléctrica por



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



porciones o partes de un área o predio comprendidos en un proyecto, conforme a los plazos que fije la dirección, en la licencia de fraccionamiento respectiva.

CAPÍTULO CUARTO DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS

Artículo 25. Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento, los planes y programas de desarrollo urbano y las autorizaciones respectivas.

Artículo 26. Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las normas técnicas aplicables de:

- I. Diseño urbano y arquitectónico;
- II. Topografía-hidráulica;
- III. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- IV. Vialidad;
- V. Pavimentación, electrificación, alumbrado público y telefonía;
- VI. Inclusión a personas con discapacidad.

Artículo 27. Las normas de diseño establecidas en el presente reglamento, son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, mobiliario urbano, áreas verdes y de cesión.

Artículo 28. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, la dirección fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



de que la obra quede debidamente ejecutada a tiempo. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación de los servicios públicos afectados.

Artículo 29. Para los efectos de este reglamento, se entenderá por superficie neta, la totalidad del predio a fraccionar, menos el área destinada para las vías públicas, áreas verdes, y demás afectaciones o restricciones del predio.

Artículo 30. Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los atlas de riesgo y los diversos planes y programas en la materia, o en zonas insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del ayuntamiento, previa autorización o en su caso opinión de las dependencias y entidades federales, estatales o municipales que correspondan.

Artículo 31. Los fraccionamientos deberán sujetarse a las normas y disposiciones en materia de accesibilidad de las personas con discapacidad.

Artículo 32. La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido previamente autorizados por la dirección.

El número máximo de viviendas deberán respetar las densidades que se establecen para cada fraccionamiento conforme al plan director de desarrollo urbano.

En el proyecto de fraccionamiento deberán señalarse los lotes para desarrollo de multifamiliares con el número de viviendas máximas permitidas.

Artículo 33. Las áreas cedidas por el fraccionador a título gratuito en favor de los ayuntamientos en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley, serán del dominio público y únicamente podrán aprovecharse en equipamiento y áreas verdes.

Artículo 34. El ayuntamiento excepcionalmente podrá ejercer actos de dominio respecto de las áreas de cesión para equipamiento, para destinarlas a otros fines



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



conforme a este Reglamento, siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento público y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse para la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.

Artículo 35. En los fraccionamientos en que se requiera caseta de vigilancia, a solicitud del desarrollador, el ayuntamiento autorizará sus especificaciones, dimensiones y ubicación; siendo obligación del fraccionador construir la misma.

Artículo 36. Solo por excepción podrá autorizarse el acceso controlado en fraccionamientos habitacionales urbanos e industriales, cuando cumplan con las siguientes reglas:

- I. Siempre deberán respetar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano; es decir, no se autorizará el acceso controlado en fraccionamientos habitacionales urbanos e industriales, si existieran vialidades presentes, o bien que estuvieron marcadas en el plan director de desarrollo urbano, que, con motivo de la autorización del acceso controlado del fraccionamiento, tuviera que cerrarse.
- II. No podrán impedir el libre paso de personas y vehículos, paso que, en todo caso, será controlado conforme a los lineamientos que se determinaran por la Dirección, al momento de autorizar el fraccionamiento correspondiente o en su defecto, la solicitud para controlar el acceso, presentada por la asociación de colonos respectiva;
- III. Disponer con un proyecto de soluciones viales de accesos y salidas autorizado por el municipio;
- IV. Queda prohibido cerrar vías públicas en los fraccionamientos existentes para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de sus propietarios o colonos;
- V. El fraccionador tendrá la obligación de construir las banquetas y el sistema de alumbrado público en las vías o el espacio público exterior colindante con su fraccionamiento;
- VI. En las colindancias del fraccionamiento con vialidades, el muro o barda perimetral deberá tener elementos arquitectónicos y estéticos adecuados



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



con la imagen urbana del entorno del fraccionamiento, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Arteaga, del Reglamento del Centro Histórico del Municipio de Arteaga y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 37. Cuando en los fraccionamientos no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas suficientes a juicio de las dependencias y entidades competentes, se podrá autorizar al fraccionador la construcción de una fosa séptica por lote, respetando las normas que para el caso rijan.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, el mantenimiento de dicha fosa, quedará a cargo del dueño del predio respectivo.

Artículo 38. Para la autorización de un fraccionamiento urbano, se requerirá la aprobación de la factibilidad de agua y drenaje, expedida por el Sistema Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Arteaga.

Artículo 39. La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la Comisión Nacional del Agua y respetando las especificaciones que ésta determine, así mismo, se requerirá la anuencia expedida por el Sistema Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Arteaga.

Cuando en el predio por fraccionar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar según el proyecto de fraccionamiento, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente, así mismo, se requerirá la anuencia expedida por el Sistema Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Arteaga.

Artículo 40. Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas.

Artículo 41. Las vialidades y andadores peatonales en los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, conforme a la siguiente jerarquía:



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- I. Vialidades regionales: Son aquellas que comunican al centro de población con otras localidades;
- II. Vialidades primarias: Son las arterias cuya función es conectar áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con el menor número de obstrucciones;
- III. Vialidades colectoras: Son aquellas que comunican a los fraccionamientos, o colonias con vialidades primarias. Estas vialidades nunca podrán ser obstruidas o cerradas;
- IV. Vialidades secundarias: Son arterias que comunican vialidades locales con las vialidades colectoras y primarias;
- V. Vialidades locales: Son aquellas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos;
- VI. Andadores peatonales: Son las que sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerradas al acceso de vehículos.

Artículo 42. Cuando las autoridades competentes proyecten vialidades o éstas ya existan con un ancho superior a treinta metros, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en este caso se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad dentro de la sección de la vialidad.

Artículo 43. Ninguna de las vialidades de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier vialidad del centro de población, podrá tener un ancho menor que aquélla, debiendo tener como mínimo la sección señalada en los planes o programa de desarrollo urbano conforme a este Reglamento.

Artículo 44. Cuando cualquiera de los tipos de vialidad a que se refiere este Reglamento tenga cruzamiento o entronque con una vialidad de mayor jerarquía, carretera o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

Artículo 45. Las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión por cable serán preferentemente subterráneas, en caso de la postería de la red de alumbrado



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



público, nomenclatura, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones.

Artículo 46. La electrificación y el alumbrado públicos se registrarán por las leyes de la materia en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS

Artículo 47. Los fraccionamientos habitacionales urbanos son aquellos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, comprendidos en el área urbana de los centros de población.

Artículo 48. Los fraccionamientos habitacionales urbanos de densidad muy baja, estarán ubicados en las zonas conforme lo dispuesto en el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares, no podrán tener un frente menor de veinte metros, ni una superficie menor de quinientos metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse cinco metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento será de vivienda unifamiliar en la totalidad del fraccionamiento;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá, ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio.
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho mínimo de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de tres metros de ancho, de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de dos metros de ancho. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
 - c) Alumbrado público de bajo consumo, con lámparas de luz led montada preferentemente en poste de concreto o metálico operado con celda fotoeléctrica;
 - d) Red telefónica con cableado subterráneo en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente;
 - e) Guarniciones y banquetas, debiendo cumplir con las normas de diseño para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
 - f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
 - g) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Caseta de vigilancia, con la autorización de la dirección en los casos en que hubiera sido contemplado en el proyecto por el fraccionador.

Artículo 49. Los fraccionamientos habitacionales de densidad baja, estarán ubicados en las zonas conforme lo dispuesto en el plan director de desarrollo urbano de los centros de población correspondiente y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de doce metros, ni una superficie menor de trescientos cincuenta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el cinco por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente autorizadas;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho mínimo de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de tres metros de ancho, de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



fraccionador quien deberá darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio;

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho; siendo el fraccionador quien deberá darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
 - c)** Alumbrado público de bajo consumo, con lámpara de luz led montada preferentemente en poste de concreto o metálico operado con celda fotoeléctrica;
 - d)** Red telefónica con cableado subterráneo en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente;
 - e)** Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
 - f)** Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- g) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Caseta de vigilancia, en donde así lo autorice la dirección en los casos en que hubiera sido contemplado en el proyecto por el fraccionador.

Artículo 50. Los fraccionamientos habitacionales de densidad media baja, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de nueve metros, ni una superficie menor de doscientos metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del treinta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o dieciocho metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada, siendo el fraccionador quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho; siendo el fraccionador quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
 - c) Alumbrado público con lámpara de luz led, montado preferentemente en poste de concreto o metálico y operada con celda fotoeléctrica;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

- d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento.

Artículo 51. Los fraccionamientos habitacionales, de densidad intermedia, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento sesenta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del cuarenta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta por ciento restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada, siendo el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho, siendo el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- c) Alumbrado público con lámpara de luz led, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
- d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Caseta de vigilancia, en donde lo autorice la dirección en los casos en que hubiera sido contemplado en el proyecto por el fraccionador.

Artículo 52. Los fraccionamientos habitacionales, de densidad media alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento treinta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del cincuenta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta por ciento restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho; siendo el fraccionador, quien deberá además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

- V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
 - a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

- b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c) Alumbrado público con lámpara luz led, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
- d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Caseta de vigilancia, en donde lo autorice de la dirección en los casos en que hubiera sido contemplado en el proyecto por el fraccionador.

Artículo 53. Los fraccionamientos habitacionales de densidad alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de siete metros, ni una superficie menor de ciento cinco metros cuadrados;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- II. Usos del Suelo:** El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el treinta por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de sesenta por ciento de la superficie vendible, permitiéndose en la zona asignada para uso multifamiliar, lotes individuales para viviendas unifamiliares que tengan un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de setenta y ocho metros cuadrados y reúnan las siguientes condiciones:

- a) No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable y drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;
 - b) Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
 - c) No se permitirá la venta de lotes sin edificación;
 - d) Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas;
- III. Cesión de Áreas:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizado o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento destinará el sesenta por ciento para equipamiento urbano y el cuarenta por ciento restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



podrá destinarse preferentemente, a áreas verdes, previa autorización de la dirección;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros; las banquetas serán de dos metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con un área arbolada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de setenta metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
 - c) Alumbrado público con lámpara de luz led, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
 - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
 - e) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
 - f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- g)** Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de sesenta mil metros cuadrados o más.

Artículo 54. Los fraccionamientos habitacionales de densidad muy alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de siete metros, ni una superficie menor de noventa y un metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el treinta por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios;

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de ochenta por ciento de la superficie vendible, permitiéndose en la zona asignada para uso multifamiliar, lotes individuales para viviendas unifamiliares que tengan un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de setenta y ocho metros cuadrados y reúnan las siguientes condiciones:

- a) No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable y drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;
- b) Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
- c) No se permitirá la venta de lotes sin edificación;
- d) Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento destinará el ochenta por ciento para equipamiento urbano y el veinte por ciento restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega de recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse, preferentemente a áreas verdes, previo consentimiento de las instancias competentes, así como de los vecinos;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros; las banquetas serán de dos metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con un área arbolada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de setenta metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
 - b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
 - c) Alumbrado público con lámpara de luz led, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- e) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad;
- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de sesenta mil metros cuadrados o más.

CAPÍTULO SEXTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Artículo 55. Los fraccionamientos campestres son aquellos cuyos lotes se utilizarán predominantemente para:

- I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales;
- II. Fines turísticos, que puedan servir para el establecimiento de villas, viviendas móviles, casas de campo con fines de renta o para el establecimiento de hoteles, restaurantes, expendios de productos artesanales o actividades recreativas.

Artículo 56. Sólo se permitirá la realización de establecimientos campestres, cuando los terrenos o fincas rústicas, tengan las características adecuadas al desarrollo de las funciones específicas a las que en cada caso deban y puedan destinarse, que cuenten con la autorización de cambio de uso de suelo conforme a la legislación aplicable.

Artículo 57. Los fraccionamientos campestres con fines habitacionales deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes tendrán la superficie que se determine en la autorización de impacto ambiental, cuando la ubicación del predio a fraccionar se considere rustico por su ubicación, con forme a lo señalado en el presente reglamento, y en todo caso no podrán tener un frente menor de treinta metros, y superficie no menor de mil doscientos metros cuadrados.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Las construcciones deberán remeterse diez metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo del quince por ciento de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

Bajo ninguna circunstancia podrán ser subdivididos los lotes a una superficie menor de mil doscientos metros cuadrados, ni ser subdivididos con un frente menor de treinta metros, una vez que se hubiera autorizado el fraccionamiento.

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o beneficio de cultivos. Se permitirá hasta el diez por ciento del área vendible para áreas comerciales y de servicios;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá de ceder a título gratuito al municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde.

Las calles deberán tener una sección mínima de diez metros, medida de alineamiento a alineamiento; con una superficie de rodamiento de ocho metros de ancho, debiendo respetar las zonas arboladas.

En su caso, se deberán respetar las secciones de los caminos o carreteras y sus derechos de vía, que determine la dirección conforme a las disposiciones aplicables, mismas que se señalarán en el proyecto de lotificación respectivo;

- IV. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado en este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Calles compactadas;
 - c) Señalamiento vial tipo rústico;
 - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 58. En los fraccionamientos campestres destinados para fines turísticos, se fijarán las dimensiones de los lotes en que se divida el terreno y las obras de urbanización e instalación de servicios públicos que deban realizarse, de acuerdo con las especificaciones a que alude el artículo anterior y la naturaleza de su objeto, así como a la autorización de impacto ambiental.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

Artículo 59. Los fraccionamientos comerciales son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de locales para establecimiento de comercio.

Artículo 60. Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que señalen las normas y disposiciones aplicables al caso, respetando las siguientes características:

- I. Dimensión y características de los lotes;
- II. Densidad de construcción;
- III. Ubicación, longitud, nomenclatura y secciones de las vías públicas;
- IV. Zonificación de los giros o servicios comerciales;
- V. El fraccionador deberá ceder a título gratuito al municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde; la cual deberá de ser entregada al municipio arborizada.
- VI. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios, red de electrificación, alumbrado público, preferentemente red telefónica y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales;
- VII. Hidrantes contra incendio;
- VIII. Caseta de vigilancia;
- IX. Arbolado y jardinería.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Por lo que se refiere a la última fracción las áreas correspondientes serán consideradas como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a ceder a título gratuito en favor del municipio.

Artículo 61. En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos precisados en el artículo anterior.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, de acuerdo con la zonificación correspondiente, salvo que las circunstancias así lo justifiquen, a juicio de la dirección, con aprobación del cabildo del ayuntamiento.

Artículo 62. Los fraccionamientos comerciales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades comerciales.

Artículo 63. Los propietarios de fraccionamientos comerciales o de lotes ubicados en éstos, sólo podrán transmitir la propiedad o posesión de porciones de lotes hasta que se haya aprobado el proyecto de subdivisión o relotificación respectiva y se hayan satisfecho los demás requisitos establecidos en esta Ley.

CAPÍTULO OCTAVO DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 64. Son aquellos cuyos lotes se destinan para la construcción de fábricas o industrias o en donde se realicen en general funciones de producción, transformación y principio de distribución de bienes y servicios.

Artículo 65. En los fraccionamientos industriales, se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados. Sus especificaciones tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II. Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- III. Obras de infraestructura para el aprovechamiento del agua residual tratada, en los sistemas industriales de enfriamiento, lavado, procesos productivos, actividades de limpieza de instalaciones, parque vehicular y riego de áreas verdes, que no requieran necesariamente agua potable, conforme a las normas y especificaciones técnicas aplicables;
- IV. Adecuado tratamiento de los residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial, cuando así se requiera;
- V. Descarga de las aguas negras, red de alcantarillado o drenaje sanitario;
- VI. Descarga de las aguas pluviales y red del drenaje pluvial, conforme al estudio hidrológico;
- VII. Red de distribución de energía eléctrica;
- VIII. Instalación de gas industrial, cuando lo requiera de manera indispensable la industria y lo permita el abasto del mismo. De no ser esto posible, deberán contar con las instalaciones y almacenamiento de energéticos que corresponda según el caso;
- IX. Las opiniones y en su caso autorizaciones de las autoridades de salud, de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Nacional del Agua y el Sistema Municipal de Agua y Saneamiento de Arteaga, para todos los efectos de su autorización.

Artículo 66. Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de veinte metros ni una superficie menor de mil metros cuadrados, aceptándose un diez por ciento del área vendible con lotes de menor superficie;

Las construcciones deberán remeterse seis metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

Bajo ninguna circunstancia podrán ser subdivididos los lotes a una superficie menor de mil metros cuadrados, ni ser subdivididos con un frente menor de veinte metros, una vez que se hubiera autorizado el fraccionamiento.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos está prohibida la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el diez por ciento de la superficie vendible debidamente urbanizada para ser destinada al equipamiento urbano y área verde;
- IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos se deberá presentar un estudio especial de vialidad, el que deberá autorizarse previamente por la dirección. Dicho estudio deberá contemplar áreas ajardinadas con camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de diecinueve metros;
- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas, cuando así se requiera;
 - c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
 - d) Alumbrado público de luz led, montado en poste metálico con instalación oculta, operado con celda fotoeléctrica;
 - e) Ductos para redes telefónicas;
 - f) Guarniciones y banquetas de concreto;
 - g) Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado;
 - h) Hidrantes contra incendio;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- j) Placas de nomenclatura en los cruces de calles;
- k) Casetas de vigilancia;
- l) Los demás que a juicio de la dirección y las autoridades municipales sean necesarias para el mejor funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 67. Se consideran industrias ligera y mediana aquellas que no ocupan grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requieren de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo.

Artículo 68. Se considera industria pesada aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares.

Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia.

Artículo 69. Los fraccionamientos industriales deberán ajustar su ubicación a lo dispuesto por las normas sanitarias, ambientales, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades industriales.

Artículo 70. Las autoridades competentes determinarán, según se trate de fraccionamientos con industria ligera, mediana o pesada, los requisitos que deban satisfacer para su autorización, tomando como base entre otros aspectos para su ubicación, los vientos dominantes, la conservación de los mantos acuíferos, así como el crecimiento de los centros de población, las disposiciones establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos legales aplicables en la materia que corresponda.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



CAPÍTULO NOVENO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. Para la autorización de una licencia de fraccionamiento deberá cumplirse con lo establecido en el presente capítulo y demás disposiciones aplicables en la Ley.

En las autorizaciones de otros tipos de conjuntos urbanos se observarán las disposiciones para la autorización de fraccionamientos en lo que sea aplicable.

Artículo 72. Para obtener la autorización de la licencia de fraccionamiento el solicitante debe obtener previamente la autorización del anteproyecto de lotificación, la autorización del dictamen técnico expedido por la dirección, la constancia de factibilidad de agua expedida por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Arteaga; y la manifestación de impacto ambiental expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o en su defecto la constancia expedida por esta dependencia, en el sentido de que no se requiere manifestación de impacto ambiental, cuando el inmueble que se pretende fraccionar ya se hubiera impactado.

La autorización de un fraccionamiento será facultad del Presidente Municipal en conjunto con del Director de Desarrollo Urbano, previa satisfacción de los requisitos establecidos por este Reglamento.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se hubieran realizado por el Presidente Municipal y por el Director de Desarrollo Urbano en su conjunto.

SECCIÓN SEGUNDA LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 73. El procedimiento para obtener la autorización de una licencia de fraccionamiento, iniciará con la presentación de una solicitud ante la dirección, que deberá de contar con los siguientes requisitos:



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- I. Presentarse por escrito, en el formato impreso que determine la dirección.
- II. Deberá proporcionarse un domicilio dentro del Municipio de Arteaga, para oír y recibir notificaciones relativas al procedimiento;
- III. Deberá de especificarse el nombre del solicitante;
- IV. En caso de que el solicitante sea una persona moral, deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, copia certificada del acta constitutiva o de poder suficiente, que acredite que el suscriptor de la solicitud, tiene capacidad legal para representar a la persona moral.
- V. Deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, una copia certificada de la identificación oficial vigente del solicitante;
- VI. Deberá ser firmada la solicitud con el puño y letra del solicitante.
- VII. Deberá de acreditarse que el solicitante es el propietario del predio que se pretende fraccionar; para lo cual deberá de acompañarse físicamente como anexo junto con la solicitud, una copia certificada de la escritura pública que ampare la propiedad de dicho inmueble;
- VIII. Deberá de acreditarse que la escritura que ampara el inmueble que se pretende fraccionar, se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, o su equivalente, expedido por el Registro Público de la Propiedad, correspondiente a la escritura pública referida en el párrafo anterior, cuya antigüedad no deberá de pasar de dos meses;
- IX. Deberá de acreditarse la identidad material entre el predio que se pretende fraccionar, y el inmueble descrito en la escritura pública acompañada, lo cual deberá de acreditarse en el dictamen técnico expedido por la dirección;
- X. Deberá de acompañarse copia certificada de la constancia de factibilidad de agua y drenaje, expedida por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Arteaga, cuya antigüedad no deberá de pasar de seis meses; o en su caso, copia certificada del título de propiedad vigente del pozo de agua, que abastezca al inmueble en que se pretenda realizar el fraccionamiento compatible con el tipo de fraccionamiento;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- XI.** Deberá de acompañarse copia certificada de la constancia de factibilidad de luz, expedida por la Comisión Federal de Electricidad.
- XII.** Deberá de acreditarse que el fraccionamiento cumple con las medidas y requisitos previstos en el presente reglamento, para lo cual se deberá obtener autorización del anteproyecto de lotificación por la dirección, dentro del procedimiento para obtener la licencia de fraccionamiento;
- XIII.** Deberá de acompañarse en copia certificada la manifestación de impacto ambiental expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o en su defecto copia certificada de la constancia expedida por esta dependencia, en el sentido de que no se requiere manifestación de impacto ambiental, cuando el inmueble que se pretende fraccionar ya se hubiera impactado;
- XIV.** Deberá de acompañarse en copia certificada el dictamen que expida la Comisión Nacional del Agua, relativo a determinar si existe el paso de ríos, sequias y/o cuencas hidrológicas en el inmueble que se pretende fraccionar.
- XV.** Copia certificada del recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se pretende fraccionar, que acredite que se encuentra al corriente con dicho pago;
- XVI.** Deberán de presentarse los anexos de la solicitud de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.
- XVII.** Deberá especificarse en la solicitud los anexos presentados.

Artículo 74. Recibida la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la dirección le emitirá un acuse de recibo al solicitante, en donde se precisará el día y la hora de su recepción; y le asignará un número de folio al procedimiento iniciado.

Posteriormente será revisada tanto la solicitud como sus anexos, por el Director de Desarrollo Urbano, para verificar que esté debidamente integrada conforme a lo dispuesto en este reglamento.

En caso de que faltare información o documentos por parte del solicitante o bien, que sus planos no cumplan técnicamente con las especificaciones establecidas en el presente reglamento, la dirección le notificara en un plazo máximo de quince



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud, en el domicilio que hubiera proporcionado para tal efecto; a fin de que el interesado pueda subsanar las deficiencias de su solicitud o de su plano; lo cual deberá de realizar dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que se hubiera realizado la notificación; de no subsanar las irregularidades u omisiones dentro de este plazo, la solicitud se tendrá por no presentada, dejando a salvo su derecho para volver a iniciar el procedimiento y se dejará a disposición del interesado los documentos que hubiera presentado como anexos de su solicitud, para su devolución.

En caso de que el solicitante cumpla con todos los requisitos previstos en este capítulo, y la solicitud y sus anexos se encuentren debidamente integrados, la dirección contará con un plazo de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente en que se hubiera recibido la solicitud de forma completa, o en su caso, contados a partir de que se hubiera subsanado la irregularidad u omisión, para emitir en forma fundada y motivada, el acto administrativo en el cual podrá:

- I. Autorizar la licencia de fraccionamiento, por haber cumplido con todos los requisitos de forma y de fondo previstos en el presente reglamento y en la Ley;
- II. Negar la autorización de fraccionamiento solicitada, por no satisfacer los supuestos normativos previstos en el presente reglamento y en la Ley, o porque exista falsedad en la totalidad o parte de la información y/o en los documentos presentados por el promovente.

En caso de que se autorice la licencia de fraccionamiento por parte de la dirección, será remitida al Presidente Municipal dentro de los diez días siguientes, contados a partir de la fecha de su autorización, para someterla a su consideración, y en su caso, para su aprobación; para lo cual el Presidente Municipal contará con un plazo de quince días hábiles contados a partir de su recepción, para aprobarla o negarla.

Una vez emitida la resolución final mediante la cual se apruebe o se niegue la autorización, le será notificada al solicitante en el domicilio que hubiera proporcionado para tal efecto.

Artículo 75. Una vez notificada al solicitante la resolución referida en el artículo anterior, se le harán del su conocimiento también, las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de los derechos estatales y municipales, al otorgamiento



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



de cesiones a favor del municipio, las características y especificaciones de las obras de urbanización y a la constitución de las garantías para asegurar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 76. Obtenida la licencia de fraccionamiento, la dirección deberá remitir a la Unidad Catastral Municipal, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se hubiera autorizado en definitiva la licencia, copia de la totalidad de las constancias que integren el expediente, conformado tanto por la solicitud, sus anexos y su autorización, para que se inicie a su vez el procedimiento respectivo conforme al Reglamento de la Unidad Catastral Municipal de Arteaga, Coahuila, el otorgamiento de las claves catastrales correspondientes a cada uno de los lotes fraccionados; así mismo, deberá de remitirse copia tanto al Registro Público de la Propiedad, como al Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial.

SECCIÓN TERCERA DEL ANTEPROYECTO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 77. Quien pretenda obtener la licencia de fraccionamiento referido en la sección anterior, deberá de acreditar que la lotificación y especificaciones del fraccionamiento que propone, cumple con las medidas y requisitos previstos por este reglamento, conforme al tipo de fraccionamiento, el uso de suelo y la densidad de población que corresponda; para lo cual, la dirección deberá emitir una autorización del anteproyecto de lotificación.

Artículo 78. Para los efectos del artículo anterior, el solicitante de la autorización deberá de presentar ante la dirección, además de los requisitos previstos para la autorización del fraccionamiento, los siguientes requisitos:

- I. Deberá de llenar la solicitud para la autorización del anteproyecto de lotificación, en el formato que establezca la dirección.
- II. Deberán de señalarse el número de lotes que componen el fraccionamiento.
- III. Deberán de señalarse el número de manzanas que componen el fraccionamiento.
- IV. El tipo de fraccionamiento.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- V. Especificarse los anexos presentados.
- VI. Deberá de acompañarse como anexo de la solicitud, el plano de anteproyecto de lotificación, en ocho tantos.
- VII. Presentar el plano del anteproyecto de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.

Artículo 79. El anteproyecto de lotificación deberá de contar con los siguientes requisitos:

- I. Presentar el plano impreso con medidas de 90cm x 60cm;
- II. Deberá especificarse el cuadro de construcción de cada uno de los lotes;
- III. Deberá contar con las medidas del ancho de las calles, contado de alineamiento a alineamiento;
- IV. Deberá especificarse la superficie total;
- V. Deberá especificarse la superficie cedida al municipio;
- VI. Deberá especificar el croquis de ubicación georreferenciado en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos;
- VII. Señalar de manera georreferenciada en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84, de cada uno de los vértices del inmueble que se pretende fraccionar; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos.
- VIII. Deberá de contener el diseño urbano y arquitectónico;
- IX. Deberá de contener el diseño de la fachada del fraccionamiento;
- X. Deberá de contener la Topografía-hidráulica;
- XI. Deberá de contener el sistema de agua potable y alcantarillado;
- XII. Deberá de contener los sentidos de las vialidades;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



XIII. Deberá de contener la red de electrificación, alumbrado público y telefonía;

XIV. Deberá de contener la señalización de las rampas para personas con discapacidad.

Artículo 80. No será aprobado el plano del anteproyecto de lotificación que no reúna alguno de los requisitos previstos en el artículo anterior, o bien, que no cumpla con las medidas de los lotes y las vialidades, que le correspondiera conforme al tipo de fraccionamiento sobre el que se estuviera solicitando su autorización.

En este caso, se procederá conforme a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 74 del presente reglamento.

SECCIÓN CUARTA DEL DICTÁMEN TÉCNICO

Artículo 81. Quien pretenda obtener la licencia de fraccionamiento, deberá de acreditar que existe identidad material, entre el predio que pretende fraccionar, y el inmueble descrito en la escritura pública; además deberá de geolocalizarse fehacientemente, para poder ubicarlo dentro del Plan Director de Desarrollo Urbano, y poder determinar que uso de suelo le corresponde, para lo cual, la dirección elaborará un dictamen técnico, con la siguiente finalidad:

- I. Ubicar materialmente dentro del Municipio de Arteaga, el inmueble que se pretende fraccionar, georreferenciándolo en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 8.
- II. Una vez ubicado, corroborar que dicho inmueble sea efectivamente el que se encuentre amparado en la escritura que se hubiera presentado por el solicitante, es decir, que exista identidad material y jurídica del inmueble.
- III. Confirmar el tipo de uso de suelo que le corresponde, según su ubicación territorial, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano.
- IV. Descartar la existencia de alguna vialidad trazada en el plan director de desarrollo urbano, sobre el inmueble que se pretende fraccionar.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- V. Corroborar que el propietario del inmueble que se pretende fraccionar, se encuentre en pleno dominio y posesión del mismo.
- VI. Descartar el paso de ríos, sequias y/o cuencas hidrológicas en el inmueble que se pretende fraccionar, que impida otorgar su autorización, por razones de interés público, conforme a los dictámenes que expida la Comisión Nacional del Agua al respecto, que sean presentados por el solicitante.

Artículo 82. La dirección realizará de oficio el dictamen técnico referido en el artículo anterior, una vez que el solicitante inicie el trámite de autorización de fraccionamiento.

SECCIÓN QUINTA DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 83. Quien se ostente como propietario y/o poseedor de asentamientos humanos que no cuenten con licencia de fraccionamiento debidamente expedida y autorizada por la dirección y por el Presidente Municipal en los términos del presente reglamento, deberán solicitar la autorización correspondiente ante la dirección, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 84. Expedida la licencia del fraccionamiento, el fraccionador estará obligado a iniciar las obras de urbanización e instalación de los servicios correspondientes y continuarlos con toda regularidad, conforme al programa de obras autorizado por el municipio, previo al otorgamiento de la garantía referida en el presente reglamento a favor de la tesorería municipal.

En caso de no inicio o suspensión de las obras por causa justificada, el desarrollador deberá notificarlo a la dirección, indicando el tiempo que estarán suspendidas las obras.

Artículo 85. La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos autorizados, será supervisada por la dirección, a fin de que la calidad y servicios que se ofrezcan, sean efectivamente los autorizados.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



La dirección tiene la facultad de inspeccionar y supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados durante su construcción y una vez terminada ésta, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado.

Artículo 86. Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por zonas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas.

Cuando el fraccionamiento se construya fuera del perímetro o de las áreas en donde se presten los servicios de seguridad y recolección de basura, el fraccionador queda obligado por ese sólo hecho, a gestionar la prestación de dichos servicios ante las autoridades competentes; o en su caso, a cubrir las contribuciones que se establezcan para tal efecto.

Tratándose del servicio de transporte, el fraccionador queda obligado a promover ante la autoridad competente la ampliación de las rutas correspondientes a la nueva zona fraccionada.

Artículo 87. Cuando se trate de fraccionamientos de manzanas aisladas, el fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización de las calles circundantes.

Artículo 88. El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o de las zonas autorizadas, dentro del plazo que al efecto se estipule en la resolución que apruebe el proyecto respectivo y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos a la dirección, para que ordene la supervisión de los mismos.

Artículo 89. Una vez que hayan sido totalmente concluidas las obras de urbanización en un fraccionamiento, la dirección otorgará la respectiva constancia de terminación de obra.

Artículo 90. A quien se autorice la construcción de un fraccionamiento, podrá otorgársele licencia para que emprenda otro, siempre que cumpla o esté cumpliendo al momento de la autorización respectiva con el programa, especificaciones y desarrollo de las obras de urbanización autorizadas.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 91. En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo así en forma explícita y obtener previamente a su ejecución las autorizaciones de los proyectos que vaya a efectuar de forma inmediata.

Artículo 92. Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador deberá otorgar garantía suficiente para cubrir el costo total de las obras de urbanización, a nombre de la tesorería municipal, a efecto de asegurar la ejecución de dichas obras y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan, el monto de la fianza será determinado por la Dirección. Dicha garantía se constituirá a través de fianza, expedida por una compañía autorizada.

El municipio, con los recursos derivados de las garantías establecidas, ejecutará directamente las obras de urbanización que haya incumplido el fraccionador.

Artículo 93. Las garantías a que se refiere el artículo anterior, no podrán cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la emisión de la constancia de terminación de obra. Dicha cancelación solo podrá efectuarse previa verificación que realice la dirección, respecto a la totalidad de las obras de urbanización, verificando que se hubieran ejecutado con estricto apego a las especificaciones fijadas por el reglamento, la Ley y la autorización correspondiente, a fin de garantizar que dichas obras no cuentan con vicios ocultos.

Artículo 94. Cumplido lo que establece el artículo anterior, el fraccionador solicitará a la dirección, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Artículo 95. El municipio deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere el presente reglamento, cuando el fraccionador no cumpla con el programa de obra, características, especificaciones técnicas, y en general con todos los aspectos formulados en la licencia del fraccionamiento.

Artículo 96. Cuando se incumpla con el programa de obras o con las especificaciones técnicas relativas, o no exista regularidad en los trabajos, la dirección procederá en la siguiente forma:

- I. Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaron el procedimiento, fijándose fecha y hora para la celebración de una



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



audiencia, fecha la cual deberá de fijarse en un plazo no mayor a treinta días hábiles y no menor a quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha de notificación, en la que el interesado podrá alegar y probar lo que a su derecho convenga a efecto de que justifique el incumplimiento de la obra;

- II. Si de las pruebas ofrecidas en la audiencia, resulta que dicho incumplimiento obedece a causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, el ayuntamiento podrá conceder una prórroga al fraccionador, la que en ningún caso excederá de un año, para el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Si transcurrido el período de prórroga aún persiste el incumplimiento, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;

- III. Si del mismo desahogo se desprende que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, la dirección podrá concederle la prórroga por el tiempo que señala la fracción anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y de las sanciones administrativas que correspondan con motivo del incumplimiento.

Si transcurrido el período de prórroga, y el incumplimiento aún persiste, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;

- IV. Si el fraccionador no comparece a la audiencia, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso la dirección a formular la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado, o que no se hubieren realizado debidamente en el plazo respectivo, con base en los costos operantes en el momento de llevarse a cabo la liquidación;

- V. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, dará vista de la misma al fraccionador para que dentro de un término de quince días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga;

- VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la dirección confirmará o rectificará la liquidación turnándola, en su caso, a la tesorería



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



municipal para que efectúe su cobro, haciéndose efectiva la garantía que hubiese otorgado el fraccionador en la forma prevista por esta Ley.

El municipio podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el orden público, encomendar a particulares mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Estado de Coahuila de Zaragoza, la ejecución de las obras inconclusas, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 97. Los propietarios de acciones urbanísticas y conjuntos urbanos deberán ceder o en su caso destinar para equipamiento urbano los porcentajes establecidos en el presente reglamento, según el tipo de uso que se trate.

Artículo 98. Los propietarios de fraccionamientos deberán ceder a título gratuito en favor del municipio respectivo las áreas para equipamiento urbano en las condiciones y porcentajes establecidos en el presente reglamento, según el tipo de fraccionamiento de que se trate.

La ubicación de dicha superficie deberá localizarse en áreas de fácil acceso, circundadas preferentemente por vialidades no consideradas primarias, así como de topografía apta para los fines de su destino y con una pendiente natural de terreno no mayor de diez por ciento.

Para los efectos de este artículo el fraccionador deberá proporcionar a la dirección el estudio de mecánica de suelos del predio a ceder, a fin de que se verifique que las condiciones de este son aptas para llevar a cabo construcciones. Los terrenos deberán encontrarse desmontados y limpios.

Las áreas destinadas a espacios educativos, conforme a lo dispuesto por este ordenamiento, invariablemente deberán ubicarse, a una distancia cuando menos de cien metros de cualquier cauce de corriente permanente o intermitente de agua.

Artículo 99. Las cesiones a que se refiere este capítulo se formalizarán en los términos que establezca este reglamento y deberá inscribirse, para todos los



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



efectos legales, en el Registro Público de la Propiedad y en la dirección de la Unidad Catastral Municipal.

Artículo 100. La construcción de edificios e instalaciones públicas deberá hacerse por las autoridades competentes, tan pronto como lo permita su presupuesto y lo justifiquen las necesidades de los habitantes o colonos establecidos en el fraccionamiento.

Artículo 101. Las áreas de cesión a que se refiere este capítulo, pasarán a formar parte integrante del patrimonio municipal.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LA VENTA AL PÚBLICO DE PREDIOS Y LOTES FRACCIONADOS

Artículo 102. El fraccionador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o lotes o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

- I. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;
- II. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales, así como las cesiones para equipamientos y servicios a su cargo;

Artículo 103. El fraccionador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que celebre para enajenar predios, lotes o condominios:

- I. El uso de cada predio, lote o condominio, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las autorizadas;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV. Las garantías a cargo del fraccionador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación,



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;

- V. Las declaraciones del adquirente, en su caso, que conoce, el documento de autorización de obras y que conoce la licencia de fraccionamiento respectiva;

Artículo 104. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, en venta, sistema de separado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia de fraccionamiento, permiso o autorización del municipio de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número de folio y la fecha de autorización.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 105. La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al municipio de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento.

Sólo el municipio podrá recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones señalados en el párrafo anterior, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo.

Artículo 106. El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, solicitará al municipio la recepción del mismo, lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de cuarenta días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud de entrega, siempre y cuando las obras realizadas sean conforme a las autorizaciones concedidas; lo que deberá acreditarse mediante el dictámenes técnico elaborado por la dirección, que certifique la calidad de los trabajos de urbanización realizados.

Artículo 107. Una vez formalizada la entrega y recepción de un fraccionamiento, se atenderá al plazo y condiciones establecidas en el artículo 93 del presente reglamento, para los efectos de la cancelación de la garantía otorgada por el fraccionador.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 108. Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento se elaborará un acta de recepción que firmarán el Presidencia Municipal, el Director de Desarrollo Urbano, el fraccionador y cuando menos dos testigos, previo dictamen técnico expedido por la dirección, que certifique el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras y servicios que se entreguen.

El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta de recepción, la que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento.

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y FRACCIONAMIENTOS IRREGULARES

Artículo 109. En los conjuntos urbanos o fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la dirección, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión provisional de las obras e instalaciones de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles, contado a partir de la suspensión provisional de las obras, para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del conjunto urbano o fraccionamiento, así mismo, para que acredite contar con la licencia de fraccionamiento respectiva.
- III. Hará del conocimiento público que el conjunto urbano o fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial y se considera un fraccionamiento irregular, mediante avisos y publicaciones en los medios de difusión que se considere necesarios, y con cargo de quien se ostente como propietario poseedor o responsable del fraccionamiento;
- IV. Impondrá a quien se ostente como propietario, poseedor o responsable del fraccionamiento irregular, la obligación de demoler por su cuenta, dentro del plazo de cinco días naturales contados a partir de la notificación correspondiente, las obras e instalaciones que hubiere realizado, en caso de que signifiquen un riesgo público inminente;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- V.** Ordenará de inmediato, demoler las obras e instalaciones realizadas que signifiquen un riesgo público inminente, si quien se ostenta como propietario, poseedor o responsable del fraccionamiento irregular, no cumple con lo dispuesto en la fracción anterior, con cargo al infractor.

Artículo 110. El interesado, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para su autorización en la forma prevista por este reglamento, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto de lotificación que en su caso sea aprobado.

CAPITULO DÉCIMO QUINTO DEL PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 111. Para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y demás acciones de crecimiento urbano, los interesados deben solicitar y obtener previamente de la Dirección de Desarrollo Urbano, las licencias o autorizaciones municipales correspondientes.

Las licencias y autorizaciones en todo momento deben ser expedidas conforme a lo dispuesto en la Ley, el Plan director de desarrollo urbano y este Reglamento.

Artículo 112. Todos los trámites contemplados en el presente capítulo darán inicio a solicitud del interesado.

La Dirección de Desarrollo Urbano integrará el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud. Una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente conforme a lo previsto en este Reglamento.

Artículo 113. Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en este capítulo, deben hacerse por escrito, de conformidad con lo siguiente:



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- I.** Deben realizarse en los formatos emitidos por la Dirección, con firma autógrafa del solicitante, acompañado de los documentos señalados para cada trámite.

En caso de no existir formato para el trámite en cuestión, la solicitud se realizará mediante escrito libre. En todos los casos se debe presentar lo siguiente:

- a) Plano en donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite;
- b) Copia certificada de la escritura pública que acredite la propiedad del lote o predio del solicitante, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- c) Copia certificada de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario;
- d) Tratándose de personas morales, copia certificada del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- e) En caso de existir licencias y autorizaciones relativas al lote o predio, exhibir copia certificada, junto con la licencia o autorización original expedida por la autoridad competente para emitir la autorización o licencia de que se trate, para su debido cotejo.
- f) Copia certificada del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- g) Comprobante de pago de derechos correspondientes, cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite;
- h) Al menos cuatro fotografías que muestren la situación actual del lote o predio;
- i) En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia certificada del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- II. Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, señalando domicilio en el municipio de Arteaga, Coahuila, para oír y recibir notificaciones;
- III. Precisar por escrito lo que se pide y expresar los antecedentes relacionados a la misma; y

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento para el trámite que corresponda.

Artículo 114. Las solicitudes deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en original o copia certificada, cuando así lo establezca el Reglamento.

Cuando el Reglamento establezca que un requisito se debe presentar en formato digital, se entregarán dos ejemplares del mismo. La Dirección conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

Artículo 115. En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación faltante dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, concediéndosele al solicitante un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación para presentar la documentación e información requerida.

Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, o si la presenta una vez que el plazo ha expirado, la Dirección de Desarrollo Urbano desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación en que se le hubiera prevenido, conforme a lo que refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

Artículo 116. La Dirección, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberá resolver cada una de las solicitudes formuladas en los plazos señalados dependiendo del tipo de solicitud que se trate, según sea el caso.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Si en la Ley o Reglamento no se fija un plazo específico para resolver determinado trámite o solicitud, la dirección debe resolverlo dentro de los siguientes 45 días hábiles contados a partir del día siguiente en que se hubiera presentado la solicitud, siempre y cuando el trámite cuente con toda la documentación requerida por la Ley y este Reglamento.

En caso de que la dirección sea omisa y no se notifique la resolución del trámite solicitado en el término indicado, éste se considerara negado, sin perjuicio de que mediante resolución expresa posterior, se resuelva lo que en derecho proceda a la solicitud requerida o peticionada.

Artículo 117. Todas las resoluciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano deben cumplir con lo siguiente:

- I. Constar por escrito y con la firma autógrafa del director de desarrollo Urbano, que lo expide;
- II. Expresar la fecha en que se recibió la solicitud correspondiente y estar fundado y motivado;
- III. Sujetarse a lo previsto en la Ley, el Plan Director de Desarrollo Urbano, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables según sea el caso; y
- IV. Señalar el lugar y la fecha de su emisión.

Artículo 118. Las autoridades municipales deben sujetar sus resoluciones a los principios de celeridad, eficacia, transparencia y legalidad.

La dirección en todo momento podrá verificar con las autoridades correspondientes, la autenticidad de los documentos presentados por el solicitante.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS TIPOS DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES, ASIGNACIONES Y CONSTANCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 119. En los términos de lo dispuesto por este Reglamento, de cumplirse con todos los requisitos, la Dirección expedirá las licencias siguientes:

- a) Constancia de uso de suelo y/o su refrendo;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- b) Licencia de construcción y/o su renovación y/o su prórroga y/o su ampliación;
- c) Licencia de demolición total y/o su renovación y/o su prórroga y/o su ampliación;
- d) Autorización de adecuación, subdivisión, fusión o retotificación;
- e) Asignación o corrección del número oficial, así como la determinación del alineamiento vial.
- f) Constancia de terminación de obras.
- g) Licencia de fraccionamiento.

SECCIÓN TERCERA CONSTANCIA DE USO DE SUELO

Artículo 120. La Constancia de uso de suelo, tendrá por objeto autorizar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano o conforme al cambio de uso de suelo que se realice previo procedimiento que para tal efecto se lleve a cabo.

Para el ejercicio del derecho derivado de la constancia de uso de suelo, el interesado debe solicitar las licencias de construcción, o demás que correspondan durante el término de la vigencia de la constancia de uso de suelo, a fin de determinar la función o giro específico autorizado en el lote o predio.

Artículo 121. La solicitud de una constancia de uso de suelo, implica para quien la solicita, el sometimiento a la regulación, lineamientos y Plan Director de Desarrollo Urbano, vigentes en la época de la solicitud y el otorgamiento de la licencia implica la sustitución de ésta por todas aquellas licencias que hubieran sido otorgadas con anterioridad respecto del mismo lote o predio, dejando a estas últimas sin efectos.

Lo anterior quedará asentado en la resolución que la Dirección dicte con motivo de solicitud.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



La constancia de uso de suelo, tendrá una vigencia de seis meses naturales, contados a partir de la fecha de su expedición. Concluida su vigencia, deberá de tramitarse su renovación por el titular de la constancia.

Artículo 122. Para presentar la solicitud de la constancia de uso de suelo ante la Dirección, el solicitante, debe presentar además de los requisitos comunes para todos los procedimientos, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en el formato que previamente apruebe la dirección para tal efecto, en la que además se indique el uso del suelo solicitado y el o los giros y funciones que se pretendan;
- II. Tres planos topográficos del lote o predio firmados por ingeniero civil o arquitecto que lo hubiera elaborado, acompañando una copia certificada de su cédula profesional;
- III. Deberá especificar el croquis de ubicación georreferenciado en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos;
- IV. Deberá de presentarse en archivo digital en formato "Autocad".

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento.

Artículo 123. Una vez ingresada la solicitud, la dirección tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud, para dar respuesta al solicitante.

SECCIÓN CUARTA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 124. La licencia de construcción tiene como objeto autorizar cualquier tipo de construcción en un lote o predio, la ejecución de construcción nueva, la ampliación, modificación o reparación de una edificación existente, las excavaciones o cualquier otra obra de construcción diversa a las anteriores.

Se entenderá por construcción, la obra de cualquier tipo, destino o uso adheridas al suelo, inclusive los equipos e instalaciones que forman parte integrante de la misma.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



La licencia otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario o poseedor y su relación contractual con el perito responsable de la obra.

Toda acción constructiva se limitará al área del lote o predio objeto de la licencia, según la documentación que lo acredite. Si derivado de los procedimientos constructivos de la edificación se requiere la realización de obras en uno o más de los lotes o predios colindantes, se debe obtener previamente la autorización del propietario y de la dirección. Estas autorizaciones deben formar parte de la solicitud y licencia de construcción correspondiente; en caso contrario, está prohibido realizar dichas obras en los lotes o predios colindantes.

En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, el solicitante de la licencia de construcción está obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la licencia de construcción, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada, y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal.

En caso de que el solicitante de la licencia de construcción soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de este artículo, y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.

Cuando se solicite la licencia de construcción y autorización del proyecto arquitectónico de una edificación u obra a realizarse sobre la superficie total o parcial de dos o más lotes, el propietario debe solicitar y obtener previamente la autorización para la fusión de dichos lotes o predios.

Artículo 125. Las licencias de construcción podrán ser de los siguientes tipos:

- I. Nueva edificación: Cuando se trate de la construcción de una edificación nueva, incluyendo sus movimientos de tierra, de terracería, sus excavaciones, sus muros de contención, sus bardas, y demás elementos que la integren. En caso de otorgamiento de licencia de construcción para



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



nueva edificación, se determinará el giro autorizado para la edificación a construir y se asignará el número oficial correspondiente;

- II. Ampliación: Cuando se trate del aumento de metros cuadrados de construcción a una edificación existente;
- III. Remodelación o reparación de la edificación existente: Cuando se trate de la modificación de su estructura;
- IV. Bardas;
- V. Muros de contención; y
- VI. Demoliciones parciales;

Artículo 126. No serán autorizadas nuevas edificaciones cuyo desplante propuesto se ubique sobre áreas de alineamiento vial, sobre áreas municipales, o sobre la vía pública.

En ningún caso la Dirección podrá marcar una afectación que no esté contenida en el Plan Director de Desarrollo Urbano, o en las autorizaciones expedidas por la autoridad Competente.

Artículo 127. El propietario de un inmueble será el responsable por cualquier daño que sea ocasionados por las acciones y omisiones que se realicen en la ejecución de los trabajos de construcción o demolición que estén realizando a través de sí mismo o de terceras personas.

Artículo 128. Cuando el propietario del inmueble, hubiera contratado a un director responsable de obra, será este quien asuma de forma solidaria la responsabilidad técnica de los daños que provoque la misma.

Artículo 129. Para la tramitación de las licencias de Construcción, el propietario debe presentar a la Dirección los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por escrito, en el formato que determine la dirección;
- b) Seis copias del plano arquitectónico del inmueble en el cual se realizará la construcción o ampliación.
- c) Señalar de manera georreferenciada en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84, de cada uno de los vértices del inmueble



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



que se pretende realizar la construcción; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos.

- d) Carta responsiva con firma autógrafa del director responsable de obra que tenga autorización vigente por la dirección para tal efecto, que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia certificada de la cédula profesional;
- e) Copia certificada de la licencia de uso de suelo para el lote o predio sobre el cual se edificará la construcción;
- f) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.
- g) Constancia de factibilidad en materia de protección civil, expedida por la Dirección de Protección Civil Municipal.
- h) Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:
 1. Predios ubicados en zonas de alto o muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo;
 2. Edificaciones en donde se pretendan giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; y
 3. Edificaciones mayores a 1,000 m² o mayores a cuatro niveles.
- i) Copia certificada del recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se pretende fraccionar, que acredite que se encuentra al corriente con dicho pago;
- j) Deberán de presentarse los anexos de la solicitud de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.

Artículo 130. Una vez integrada la solicitud de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, la dirección tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 131. En los casos en que no se cuente con antecedente de la constancia de uso de suelo vigente, debe solicitarse previamente a la solicitud de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 132. Cuando en un lote o predio se esté desarrollando una construcción, su propietario debe conservar una copia legible de las autorizaciones o licencias expedidas por la dirección.

Asimismo, se debe dar aviso a la Dirección del inicio de la construcción, además se deberá de colocar en un área exterior y visible de la edificación, dirigida hacia la vía pública y durante todo el tiempo que dure la realización de la construcción, una lona de al menos un metro por un metro, que señale con letra legible el número de licencia de construcción otorgado por la dirección, los metros cuadrados de construcción autorizados, el nombre del director responsable de la obra y la fecha de inicio y de terminación de la obra de acuerdo a lo autorizado por la licencia de construcción respectiva; de no contar con dicha lona al exterior de la construcción, será motivo de clausura temporal de la obra.

Artículo 133. La vigencia de las licencias de construcción serán las siguientes:

- a) Un año para construcciones iguales o menores a 300 m²;
- b) Dos años para construcciones mayores de 300 m² y de hasta 2,000 m²; y
- c) Tres años para construcciones mayores de 2,000 m².

En todos los casos se podrá solicitar prórroga hasta por dos ocasiones consecutivas por periodos iguales, siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado.

La solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia, conforme a los requisitos previstos en este reglamento.

Artículo 134. No se requerirá de licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Para casetas provisionales para uso exclusivo de ventas de hasta 40 m²;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- II. Para toldos o carpas que no estén destinados a fines comerciales, agrícolas, e industriales; y
- III. En caso de remodelación o reparación de la edificación existente, cuando no se modifique su estructura.

Artículo 135. La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Dirección podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los vecinos o residentes.

Artículo 136. Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas y vías públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción.

Artículo 137. El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

SECCIÓN QUINTA LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Artículo 138. La licencia de demolición expedida por la autoridad competente tiene por objeto la autorización de la demolición total de cualquier edificación o elemento constructivo.

Artículo 139. La licencia de demolición tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos.

En caso de no haberse concluido los trabajos de demolición o no haberse iniciado, por cualquier causa, se podrá solicitar una única prórroga de la licencia de demolición, por igual término de 6 meses, siempre que su solicitud se efectúe antes de que concluya el término de la vigencia.

Para la solicitud de la prórroga de la licencia de demolición, basta con volver a presentar la solicitud por escrito, acompañando el documento original donde se autorizó la demolición y el comprobante de que se encuentra al corriente en el



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



pago del impuesto predial respecto de la edificación o elemento constructivo objeto de demolición.

Artículo 140. Para tramitar la licencia de demolición ante la Dirección, el propietario debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en el formato establecido por la Dirección, con firma autógrafa del propietario, en el que se manifieste el motivo de la demolición, lo que se pretende demoler, y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la misma;
- b) En caso de contar con ellos, una copia simple de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el que se contenga las últimas construcciones autorizadas en el lote o predio; en caso contrario, la manifestación de no contar con ellos;
- c) Carta responsiva con firma autógrafa del director responsable de la obra de demolición que tenga autorización vigente por la dirección para tal efecto, que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de su cédula profesional;
- d) Constancia de factibilidad en materia de protección civil, expedida por la Dirección de Protección Civil Municipal
- e) Estudio por parte del director responsable de obra, sobre la afectación a edificaciones colindantes, el cual deberá incluir la descripción del equipo de demolición a utilizar;
- f) En caso de que la construcción a demoler, se encuentre dentro del Centro Histórico del Municipio de Arteaga, se deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Arteaga, Coahuila de Zaragoza.
- g) Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:
 1. Predios ubicados en zonas de alto o muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo;
 2. Construcciones en donde se pretendan giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; y



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



3. Edificaciones mayores a 1,000 m² o mayores a cuatro niveles.

- h) Copia certificada del recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se pretende fraccionar, que acredite que se encuentra al corriente con dicho pago;
- i) Deberán de presentarse los anexos de la solicitud de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.
- j) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 141. Una vez ingresada la solicitud, la dirección tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, contados a partir de su presentación ante la dirección.

SECCIÓN SEXTA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 142. La constancia de terminación de obra expedida por la Dirección tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento.

Artículo 143. La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la Dirección, por el propietario del lote o predio, dentro de los 60 días naturales siguientes a la terminación de la construcción.

Artículo 144. Para tramitar la constancia de terminación de obra de la edificación, el solicitante debe entregar a la Dirección la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito, en el formato que determine la dirección.
- b) Un plano arquitectónico y constructivo autorizados en el formato oficial y en caso de existir la resolución que autorizó la construcción, copia simple de la misma;
- c) 4 fotografías de la construcción terminada, en la cual se aprecie el número oficial otorgado por la Dirección, el frente, los laterales y la parte de atrás.
- d) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 145. Una vez ingresada la solicitud, la Dirección tendrá un plazo máximo de 21 días naturales para dar respuesta al solicitante.

Artículo 146. La Dirección podrá realizar la inspección de las obras de construcción o de demolición, motivo de la constancia de la terminación de obra, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de las autorizaciones de la licencia de construcción o de demolición.

Los solicitantes deben permitir el acceso al inspector adscrito a la Dirección para efectos de desarrollar esta inspección.

En aquellas licencias de construcción, en las que se haya autorizado un proyecto que conste de varias etapas y/o construcciones, la Dirección, en los términos de los párrafos anteriores, podrá expedir la constancia de terminación parcial del proyecto correspondiente, a fin de que el propietario esté en la posibilidad de gestionar los trámites en que ésta sea requisito indispensable para su prosecución.

SECCIÓN SÉPTIMA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 147. La regularización de construcciones tiene por objeto validar el cumplimiento de la normativa correspondiente en una edificación para la que no fueron solicitadas, en tiempo y forma, las autorizaciones o licencias requeridas.

Artículo 148. Para la tramitación de la regularización de construcción, el solicitante debe entregar a la Dirección, la acreditación de la constancia de uso de suelo correspondiente al lote o predio donde se ubique la edificación que se pretenda regularizar, en caso de haberse emitido tales constancias.

Tratándose de construcciones o edificaciones de uso diverso al habitacional unifamiliar o de uso habitacional fuera de fraccionamiento autorizado, si no se cuenta con la constancia de uso de suelo, deben solicitarse previamente a la solicitud de regularización de la construcción, en el entendido de que si la Dirección determina prohibido el uso, giro o función, no procederán las autorizaciones solicitadas, hasta en tanto el uso de suelo y uso de edificación sea para un giro o función permitido por el Plan Director de Desarrollo Urbano.

Artículo 149. Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 150. Los requisitos para tramitar la solicitud de regularización de construcción, serán los mismos que los exigidos para tramitar la licencia de construcción, establecidos en el presente reglamento.

Artículo 151. En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan.

SECCIÓN OCTAVA ASIGNACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL Y DEL ALINEAMIENTO VIAL.

Artículo 152. La constancia de asignación o corrección de número oficial expedida por la dirección, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará a un lote, predio o edificación.

En los casos en que el Reglamento establezca como requisito de un trámite el acompañar el alineamiento vial del lote o predio objeto del trámite, el interesado debe solicitarlo a la Dirección, previo a tramitar cualquier otra autorización.

El alineamiento vial, tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que colinda el lote o predio, o bien el espacio de las futuras, que deben de tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones u cualquier obstáculo.

También se podrá solicitar el alineamiento vial sin que sea requerido para un trámite urbanístico.

Artículo 153. Los requisitos para el otorgamiento del número oficial y alineamiento vial, son los siguientes:

- I. Presentarse la solicitud por escrito, en el formato impreso que determine la dirección.
- II. Deberá proporcionarse un domicilio dentro del Municipio de Arteaga, para oír y recibir notificaciones relativas al procedimiento;
- III. Deberá de especificarse el nombre del solicitante;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- IV. En caso de que el solicitante sea una persona moral, deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, copia certificada del acta constitutiva o de poder suficiente, que acredite que el suscriptor de la solicitud, tiene capacidad legal para representar a la persona moral.
- V. Deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, una copia certificada de la identificación oficial vigente del solicitante;
- VI. Deberá ser firmada la solicitud con el puño y letra del solicitante.
- VII. Deberá de acreditarse que el solicitante es el propietario del predio sobre el cual se solicita el trámite; para lo cual deberá de acompañarse físicamente como anexo junto con la solicitud, una copia certificada de la escritura pública que ampare la propiedad de dicho inmueble;
- VIII. Deberá de acreditarse que la escritura que ampara el inmueble sobre el que se pretende solicitar el número oficial o alineamiento, se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual deberá de acompañarse físicamente como anexo a la solicitud, un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, o su equivalente, expedido por el Registro Público de la Propiedad, correspondiente a la escritura pública referida en el párrafo anterior, cuya antigüedad no deberá de pasar de dos meses;
- IX. Copia certificada del recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se pretende solicitar el número oficial o alineamiento, que acredite que se encuentra al corriente con dicho pago;
- X. Se deberá señalar de manera georreferenciada en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84, cada uno de los vértices del inmueble sobre el cual se pretende obtener el número oficial o alineamiento; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos.
- XI. Deberán de presentarse los anexos de la solicitud de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.
- XII. Deberá especificarse en la solicitud los anexos presentados.

Artículo 154. Una vez ingresada la solicitud, la Dirección tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



SECCIÓN NOVENA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN O RELOTIFICACIÓN

Artículo 155. La autorización de subdivisión, fusión o relotificación tiene por objeto autorizar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, una vez verificado el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento.

- I. En todos los casos, los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:
 - a) La densidad y superficie mínima establecidos, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud;
 - b) En el caso de lotes o predios con uso de suelo habitacional, un frente mínimo de 7.00 metros, a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a una vialidad de circulación común en los casos de desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano;
 - c) En el caso de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20 metros y la superficie mínima de los lotes serán conforme la siguiente clasificación:
 1. Industria ligera o mediana: 500 m²; y
 2. Industria pesada: 10,000 m²
- II. En el caso de que se pretenda subdividir un lote o predio, en los que uno o más de los lotes resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en la zona, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto, las áreas que no cumplen se fusionan con un lote o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que se cumpla lo establecido en los incisos b) y c) de la fracción inmediata anterior de este artículo; y
- III. En los casos de subdivisiones de lotes o predios ubicados en la zona de montaña, en la autorización se deberá señalar la superficie aprovechable para edificar y a las pendientes existentes en el lote o predio.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



Artículo 156. Cuando se solicite la autorización de subdivisión, fusión o relotificación, de un lote o predio ante la Dirección, el propietario, debe presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en el formato autorizado por la dirección, en la que además se indique la subdivisión, fusión y/o relotificación que se pretende;
- II. Un plano topográfico del lote o predio que se pretenda subdividir, fusionar o relotificar. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se debe acompañar de un estudio de curvas de nivel;
- III. Un plano del proyecto de subdivisión, fusión y/o relotificación, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas.
- IV. Copia certificada del recibo de pago del impuesto predial del inmueble que se pretende fusionar, subdividir o relotificar, que acredite que se encuentra al corriente con dicho pago;
- V. Se deberá señalar en el plano que se presente, de manera georreferenciada en sistema de coordenadas UTM Zona 14, con Datum WGS 84, cada uno de los vértices del inmueble sobre el cual se pretende subdividir, fusionar o relotificar; señalándose también la marca y modelo del aparato utilizado para esos efectos.
- VI. Deberán de presentarse los anexos de la solicitud de manera electrónica, en el formato magnético que la dirección determine.
- VII. Certificado de libertad de gravamen del lote o predio en original o en copia certificada.
- VIII. Las demás que en las disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 157. Una vez ingresada la solicitud, la dirección tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, contados a partir del día siguiente en que se hubiera presentado la solicitud.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



SECCIÓN DÉCIMA MEDIDAS ADICIONALES DE MITIGACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 158. Los usos y destinos del suelo comercial y de servicios e industriales se clasifican según su grado de impacto en el medio ambiente en:

- I. Bajo impacto: Aquellos que por las acciones, emisiones o procesos de producción presentan uno o más de los siguientes hechos:
 - a) No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo;
 - b) No emiten olor, ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica;
 - c) Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996 o la que la sustituya, misma que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal; y/o
 - d) Los residuos que genera son de tipo sólido y considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 y NOM-083-SEMARNAT o las que las sustituyan.
- II. Mediano impacto: Aquellos que por las acciones, emisiones o procesos de producción presentan uno o más de los siguientes hechos:
 - a) Emiten al aire sustancias o materiales que son visibles a simple vista pero que al medirse no rebasan los límites máximos permisibles establecido en las normas oficiales mexicanas aplicables;
 - b) Emiten olor, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica, que al medirse no rebasan los límites máximos permisibles establecido en las normas oficiales mexicanas aplicables;
 - c) Generan descargas de agua residual que requieren por lo menos un tratamiento previo como separación de grasas y sólidos, para



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable; y/o

- d) Generan residuos sólidos, que incluyen, además de los residuos de tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, pero que no son peligrosos de acuerdo a la definición de las normas oficiales mexicanas o las que las sustituyan. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro-generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.
- III. Alto impacto: Aquellos que por las acciones, emisiones o procesos productivos presentan uno o más de los siguientes hechos:
- a) Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran tóxicos, contaminantes, riesgosos o peligrosos al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las normas oficiales mexicanas, reglamentos u ordenamientos legales ambientales. Los residuos sólidos incluyen, además de los de tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la norma oficial mexicana correspondiente;
 - b) Emiten olores ofensivos o penetrantes que sean percibidos por el común de las personas;
 - c) Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trascienda las colindancias del inmueble donde se realicen por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas aplicables;
 - d) Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable; y/o
 - e) Los residuos sólidos incluyen, además de los de tipo municipal, desechos o subproductos que deriven de algún proceso de trabajo,



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la norma oficial mexicana correspondiente.

Artículo 159. La Dirección, podrán determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental expedido por la autoridad competente, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con todas las medidas de mitigación, para que pueda ser autorizado su trámite.

CAPITULO DÉCIMO SEXTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 160. La Dirección de Desarrollo Urbano por conducto tanto del director como del inspector adscrito, de manera conjunta o indistinta, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento del Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrán llevar a cabo inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, uso de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento.

La Dirección, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerarán como días hábiles todos los días del año y todas las horas del día, considerándose como de veinticuatro horas por día.

Artículo 161. Para realizar visitas de inspección y vigilancia la Dirección, a través de su director, deberá proveer al inspector con un mandato por escrito en forma de oficio, debidamente fundado y motivado, con firma autógrafa del titular de la Dirección. Dicha orden debe contener al menos lo siguiente:



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- I. Fecha y lugar de su emisión;
- II. El lugar que vaya a inspeccionarse;
- III. El objeto de la visita; y
- IV. El o los nombres de los inspectores autorizados para realizar la inspección y el nombre del personal técnico de apoyo.

Artículo 162. El personal autorizado, al iniciarse la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia; exhibirá el oficio, haciendo entrega de una copia de la misma, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

La persona con quien se entienda el personal autorizado estará obligada a permitir a éste, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, y demás disposiciones aplicables.

Para efectos del párrafo anterior, el personal autorizado podrá auxiliarse para el ejercicio de sus funciones, con la fuerza pública, conforme a lo dispuesto en el Reglamento para el Uso de Legítimo de la Fuerza Pública en el Municipio de Arteaga.

Artículo 163. De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

- a) Nombre de la persona con quien se entienda la diligencia, o en su caso asentar que no quiso proporcionarlo; caso en el cual el inspector levantará su media filiación.
- b) Ubicación del lote, predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población, si existieran; o en caso de que no exista domicilio del inmueble inspeccionado, deberá de asentarse el croquis de ubicación del inmueble, así como una descripción del inmueble que permita su



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



identificación; en cualquier caso, se deberán acompañar además fotografías del inmueble inspeccionado.

- c) Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;
- d) Los datos de registro de licencias o autorizaciones correspondientes otorgadas, en caso de que existan y hubieran sido exhibidos por la persona con quien se entienda la diligencia, o en su defecto, señalar que no se cuentan con las licencias necesarias, o que no se exhibieron al momento de la visita.
- e) En caso de que existan licencias o autorizaciones, se verificará que la obra coincida con lo autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, y quedará asentado en el acta;
- f) Se debe asentar cualquier irregularidad o violación al presente reglamento que se detecte;
- g) Describir los hechos, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita. En caso de obras o construcciones se debe asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción, para lo cual se deberán incluir en el acta fotografías que recabe el inspector en ese acto sobre el avance de la construcción, apoyándose de cualquier medio tecnológico que esté a su disposición para tal efecto.
- h) Descripción de los riesgos que se generan o pudieran generar con la ejecución de los trabajos detectados, cuando existan;
- i) Fecha y hora de inicio y terminación de la inspección;
- j) Nombre y domicilio de los testigos, en caso de que se hubieran designado;
- k) Declaración de la persona con quien se entienda la diligencia, si quisiera hacerla; y
- l) Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia, si así quisieran hacerlo.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

Artículo 164. Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, se aplicarán las medidas de seguridad necesarias para evitar posibles daños que se pudieran causar, de continuar con las instalaciones, construcciones, obras o acciones urbanísticas; y se emitirá un acuerdo administrativo aplicándose las sanciones que correspondan.

Artículo 165. Se entenderá por medidas de seguridad, las que, con apoyo de este Reglamento, dicten las autoridades competentes, con el propósito de evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones urbanísticas.

Las medidas de seguridad son de ejecución inmediata, tienen carácter temporal y preventivo, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 166. Para los efectos de este reglamento, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones u obras;
- III. La desocupación de inmuebles, cuando exista el riesgo inminente de un accidente que pudiera poner en peligro la vida de sus ocupantes o de terceros;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de utilización de maquinaria o equipo;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



VII. La advertencia pública, efectuada en medios de comunicación que se consideren convenientes, sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de lotes sin autorización;

VIII. Rompimiento de cerraduras del inmueble en el cual exista el riesgo inminente de un accidente que pudiera poner en peligro la vida de sus ocupantes o de terceros; y

IX. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

Artículo 167. Se entenderá por infracción, la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en este reglamento, la cual será sancionada de acuerdo a lo establecido en este ordenamiento.

Artículo 168. Se consideran infracciones a las disposiciones previstas en este reglamento, entre otras las siguientes:

- I. Ocupar de manera temporal o permanente la vía pública sin previa autorización;
- II. Negarse, el propietario o Director Responsable de Obra, a retirar instalaciones, obras o materiales que se hayan depositado sobre la vía pública, previa notificación de la Dirección para su retiro;
- III. Obstaculizar la vía pública con anuncios publicitarios o cualquier elemento que dificulte la circulación;
- IV. Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública;
- V. Negarse a reparar los daños ocasionados en la vía pública por la introducción de servicios, instalaciones y cualquier proceso que se haya realizado para la ejecución de una obra;
- VI. No haber colocado en un área exterior y visible de la edificación en la que se realice una construcción, dirigida hacia la vía pública, la lona a que se refiere el segundo párrafo del artículo 132 del presente reglamento.
- VII. Realizar construcciones o instalaciones sobre volados y marquesinas que estén sobre la vía pública;



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



- VIII.** Realizar o haber realizado, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada sin contar con la licencia correspondiente;
- IX.** Obtener la licencia utilizando documentos falsos o falseando información;
- X.** Obstaculizar las visitas de inspección;
- XI.** Realizar una edificación sin contar con las medidas de seguridad previstas en este reglamento;
- XII.** Modificar el proyecto arquitectónico autorizado, sin la autorización de la Dirección;
- XIII.** Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble, la vía pública o las construcciones o predios vecinos;
- XIV.** No dar aviso por escrito de la terminación de las obras efectuadas;
- XV.** No respetar en el predio o en la ejecución de una obra, las afectaciones o restricciones contempladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano.
- XVI.** No contar con la licencia de funcionamiento, cuando el inmueble es utilizado para un giro distinto al habitacional;
- XVII.** Modificar el uso de la edificación sin previa autorización;
- XVIII.** Proseguir la edificación cuando la misma haya sido clausurada, por algún incumplimiento al reglamento, y no se hubieran retirado por la Dirección, los sellos de clausura que hubieran sido impuestos;
- XIX.** Retirar los sellos de clausura que hubieran sido impuestos en una edificación por la Dirección, sin la autorización respectiva para tal efecto; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones en materia penal que pudieran derivarse.
- XX.** No presentar las fianzas de garantía y cumplimiento de los trabajos de urbanización, dentro de los plazos que se hubieran establecido en el presente reglamento para tal efecto.
- XXI.** Realizar trabajos de urbanización sin contar con la licencia correspondiente.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



XXII. Las demás que deriven del incumplimiento de cualquier disposición del presente Reglamento.

Artículo 169. Las sanciones administrativas por la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en este reglamento por podrán consistir en:

I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;

II. Multa equivalente de una hasta diez mil unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción;

III. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

IV. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este reglamento;

V. La cancelación del registro de Director Responsable de Obra en los padrones municipales correspondientes;

VI. La prohibición de realizar determinados actos u obras urbanísticas; y

VII. Arresto hasta por 36 horas.

Artículo 170. Con independencia de las demás sanciones y medidas de seguridad que puedan proceder, a quienes incurran en las infracciones a que se refiere el artículo 168 de este ordenamiento, se les impondrán multas conforme a lo siguiente:

I. El equivalente de 10 a 300 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones I, III, XIV y XXII.

II. El equivalente de 10 a 500 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en el supuesto previsto en la fracción VIII.

III. El equivalente de 20 a 100 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones II, VI y XI.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



IV. El equivalente de 20 a 200 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones V, VII, X y XVI.

V. El equivalente de 50 a 300 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones IV, XII y XV.

VI. El equivalente de 100 a 400 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones IX, XIII, XVIII y XIX.

VII. El equivalente de 100 a 500 unidades de medida y actualización (UMAS) vigente al momento de la comisión de la infracción, a quien incurra en los supuestos previstos en las fracciones XVII, XX y XXI.

En el caso en que persista la infracción o en caso de reincidencia, se duplicará sucesivamente la multa impuesta con anterioridad. Para estos efectos se considerará reincidente a la persona que cometa dos o más veces las infracciones previstas en este reglamento, en cualquier tiempo.

Artículo 171. Las autoridades competentes podrán aplicar, además de la multa prevista en el artículo que antecede, las siguientes sanciones administrativas por las infracciones citadas en el artículo 168, las cuales podrán ser impuestas de manera conjunta dependiendo el tipo de infracción cometida:

I. Clausura temporal o definitiva de obras en proceso a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: II, IV, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, XVIII, XIX, XX y XXI.

II. Clausura temporal o definitiva de obras terminadas a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: IV, VII, VIII, XI, XII y XVI.

III. Revocación de la licencia a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: III, IV, IX, XII, XIII, XV, XVII, XVIII y XX.

IV. Revocación del registro de Director Responsable de Obra y Perito Corresponsable de Obra a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: IX, XI, XII, XIII y XVIII.

V. Prohibición de realizar actos u obras a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: I, VIII, IX, XI, XII, XIII y XVII.



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



VI. Arresto administrativo a quien o quienes incurran en la infracción expresada en la fracción X.

VII. La demolición total o parcial de las obras efectuadas a quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, XVIII, XIX y XXI.

Artículo 172. La Dirección, en su ámbito de competencia, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, sin contar con las licencias y permisos requeridos para tal efecto, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

Artículo 173. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Artículo 174. En el procedimiento para la aplicación de las sanciones a que se refiere este Capítulo, se observarán las siguientes reglas:

I. Se comunicará por escrito al presunto infractor los hechos que constituyen la infracción, para que, dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de su notificación, comparezca por escrito ante la Dirección a exponer lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinente;

II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la Dirección resolverá si existió o no una conducta constitutiva de alguna infracción de las previstas en el presente reglamento, considerando los argumentos y pruebas que en su caso se hubieren hecho valer; y

III. Se emitirá por parte de la Dirección una resolución administrativa debidamente fundada y motivada, en la cual, de ser el caso, se impondrán las sanciones administrativas y multas que correspondan, y se notificará por escrito al afectado.

Artículo 175. Las notificaciones de los requerimientos y resoluciones administrativas dictadas por la Dirección, podrán realizarse:



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



I. Personalmente con quien deba entenderse la diligencia, en el domicilio del interesado o bien, en el que hubiera señalado para tal efecto, siempre y cuando se encuentre dentro del Municipio de Arteaga. Sin perjuicio de que la notificación de estos actos pueda efectuarse en las oficinas de la Dirección, si las personas a quienes deba notificarse se presentan en las mismas. En este último caso, se asentará la razón correspondiente;

II. Por estrados, cuando se desconozca el domicilio del interesado, se hubiera proporcionado por el interesado un domicilio inexistente, fuera del Municipio de Arteaga, Coahuila, o cuando habiendo dejado citatorio, la persona a notificar no hubiera acudido a la Dirección dentro de los dos días hábiles siguientes, a efecto de notificarse personalmente. En cualquier caso, se asentará la razón correspondiente.

Artículo 176. Las notificaciones personales se harán de acuerdo con las siguientes reglas:

I. Cuando se conozca el domicilio de la persona a notificar, o se hubiera señalado uno por el interesado para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del Municipio de Arteaga, Coahuila:

- a) El funcionario competente adscrito a la Dirección que proceda a realizar la notificación, buscará a la persona que deba ser notificada, se cerciorará de su identidad, le hará saber la autoridad administrativa que ordena la notificación, y el número de expediente administrativo, y le entregará copia cotejada de requerimiento o resolución que se notifica. Si la persona se niega a recibir o a firmar la notificación, la negativa se asentará en la constancia de notificación y aquella se tendrá por hecha;
- b) Si no se encuentra a la persona que deba ser notificada, el funcionario competente adscrito a la Dirección que proceda a realizar la notificación, se cerciorará de que es el domicilio y le dejará citatorio para que, dentro de los dos días hábiles siguientes, acuda a las instalaciones de la Dirección a notificarse personalmente, especificándose el número de expediente. El citatorio se dejará con la persona que se encuentre en el domicilio; si la persona por notificar no acude a la Dirección en el plazo concedido, la notificación se hará por estrados.
- c) Si el funcionario competente adscrito a la Dirección que proceda a realizar la notificación, encuentra el domicilio cerrado y ninguna persona acude a su llamado, se cerciorará de que es el domicilio correcto lo hará constar y fijará



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.



"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"

aviso en la puerta a fin de que, dentro de los dos días hábiles siguientes, acuda a la Dirección a notificarse personalmente. Si la persona por notificar no acude a la Dirección en el plazo concedido, la notificación se hará por estrados.

En todos los casos a que se refieren los incisos anteriores, el funcionario competente adscrito a la Dirección que proceda a realizar la notificación, asentará razón circunstanciada en el expediente administrativo.

- II. Cuando el domicilio señalado de la persona a notificar, no se encuentre dentro del Municipio de Arteaga, Coahuila, la notificación se hará por estrados.
- III. Cuando se desconozca el domicilio del interesado, no conste dentro del procedimiento administrativo, o el que se hubiera proporcionado fuera inexistente, la notificación se hará por estrados.

Artículo 177. Las notificaciones por estrados se harán fijando y publicando en un lugar visible y de fácil acceso dentro de las instalaciones de la Dirección. La fijación y publicación se realizará a primera hora hábil del día siguiente al de la fecha de la resolución que la ordena y contendrá:

- I. El número de expediente administrativo que se trate;
- II. El nombre del interesado.
- III. La síntesis del requerimiento o resolución administrativa que se notifica.

El funcionario competente adscrito a la Dirección que proceda a realizar la notificación, asentará en el expediente la razón respectiva.

Artículo 178. Las notificaciones surtirán sus efectos desde el día siguiente al de la notificación personal o al de la fijación y publicación en los estrados.

CAPITULO DÉCIMO SÉPTIMO MEDIOS DE DEFENSA CONTRA ACTOS DE LA AUTORIDAD

Artículo 179. Quien considere lesionados sus derechos, con motivo de la emisión de los actos, o resoluciones administrativas que pongan fin a un procedimiento o resuelvan un expediente, dictados por la Dirección en términos del presente Reglamento, el interesado de estimarlo conveniente, deberá combatirlo mediante



GOBIERNO MUNICIPAL LIBRE, AUTÓNOMO Y REPUBLICANO
DE ARTEAGA COAHUILA DE ZARAGOZA.

"2019, Año del respeto y protección de los Derechos Humanos en el Estado de Coahuila de Zaragoza"



juicio contencioso administrativo, ante el Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, en términos de lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, de conformidad con lo establecido por la fracción X, del artículo 3 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Todos los asuntos que se encuentren en trámite, al inicio de la vigencia del presente reglamento, seguirán apegándose, hasta su conclusión, a las formas y procedimientos de los ordenamientos jurídicos que les dieron origen.

Se entenderá como asunto en trámite, aquel procedimiento que se hubiera iniciado por el particular, ante la Dirección, para obtener alguna autorización de las previstas en este reglamento.

TERCERO. En lo no previsto por este reglamento, se estará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y en el Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

CUARTO. Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente reglamento.