

LIC. ANDRES CONCEPCION MIJES LLOVERA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES HAGO SABER:

Que el R. Ayuntamiento del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, en Sesión Ordinaria celebrada en fecha 10-diez- de Enero de 2022-dos mil veintidós, mediante el Acta número 11, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; y, 33, fracción I inciso b), 35, inciso a), fracción XII, 37, fracción III, inciso C), 222, 223, 227 y 228, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y 21, fracción I, 24, fracción I, inciso f), 27, fracción II, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, aprobó por unanimidad el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León para quedar de la siguiente manera:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN

Publicado en Periódico Oficial núm. 11-III,
de fecha 19 de enero de 2022

Última reforma integrada publicada en Periódico Oficial
Número 30, de fecha 08 de marzo de 2024

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento, tiene por objeto: regular el ordenamiento urbano previsto por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y las demás leyes federales y estatales, estableciendo los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo, las condiciones y requisitos para el otorgamiento de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencias de uso del suelo, construcción, usos de edificación, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones.

ARTÍCULO 2.- El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento, será aquel al que se refiere el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, en su “anexo a” en el “Plano 06 - Zonificación Primaria A” y se clasifica como;

- I. urbanizado;
- II. urbanizable y;
- III. no urbanizable.

ARTÍCULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicará: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado de Nuevo León, Ley Agraria, La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Nuevo León, Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, Códigos Civil, Fiscal y de Procedimientos Civiles del Estado, lo señalado en el Plan Metropolitano 2000 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, y Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de General Escobedo y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables. En la substanciación del procedimiento administrativo respectivo, en relación a las disposiciones legales que no contemple el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente lo dispuesto por el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 4.- En los términos de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Secretario de Desarrollo Urbano, a quién corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente Reglamento, así como vigilar su cumplimiento, las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano:

- I. Elaborar, administrar, ejecutar y vigilar los Planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción,

estacionamientos, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal; así mismo vigilar su cumplimiento así como los Reglamentos y Ordenamientos aplicables a la materia.;

II. Aplicar las disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia, que apruebe el Ayuntamiento;

III. Participar en la planeación y delimitación territorial de las Zonas Conurbadas o Regiones de la cual forma parte;

IV. Participar en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en la realización de los Planes de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas o Regiones de los cuales forma parte;

V. Administrar la Zonificación Urbana de los Centros de Población contenidas en los Planes, Programas o demás disposiciones de carácter general de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Municipal en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Federales y Estatales;

VI. Promover los Planes, Programas y acciones de Conservación, Mejoramiento o Crecimiento de los Centros de Población en el Municipio;

VII. Administrar Reservas Territoriales y proponer la adquisición de los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de Planes, Programas y acciones de Ordenación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento del Centro de Población;

VIII. Participar con el Estado y la Federación, así como con otras organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial que deban realizarse en el ámbito del Municipio;

IX. Participar en la promoción entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en Planes y Programas de Ordenamiento Territorial;

X. Participar con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial de las Zonas Conurbadas;

XI. Participar en la coordinación de las políticas y prácticas catastrales con los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial;

XII. Participar en la asociación con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;

XIII. Participar en la elaboración y ejecución de los Programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XIV. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias para ejecutar Obras de Urbanización, Usos y Edificaciones, así como construcciones en los Centros de Población y en el Territorio Municipal;

XV. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias de Fusiones, Parcelaciones, Subdivisiones y Relotificaciones de Predios y Lotes;

XVI. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del Centro de Población de áreas o predios, donde deban ejecutarse Obras de Urbanización;

XVII. **DEROGADA**

XVIII. Dictaminar en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales y comunales en las áreas que los Planes de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial correspondientes, señalan como Reservas para el Crecimiento Urbano; cuando sea necesario que el Municipio ejerza el derecho de preferencia en con base a la Legislación Federal aplicable;

XIX. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, la Factibilidad y Lineamientos, Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo, Permisos de Venta, Prórrogas, Terminación de Obras y Liberación de Garantías de todo tipo de Fraccionamientos, así como la recepción de los mismos;

XX. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los Permisos y Licencias de Uso de Suelo o de Edificación, Construcción, Fraccionamientos, Subdivisiones, Parcelaciones, Fusiones, Relotificaciones y Alineamientos y cualquier otro tipo de obra que se desarrolle;

XXI. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad, respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los Planes y Programas Municipales;

XXII. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia;

XXIII. Ordenar, imponer y ejecutar a través del personal habilitado en los términos de Ley, las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia;

XXIV. Expedir las Licencias para la explotación de bancos de materiales para la construcción, así como para la ubicación de escombreras o depósitos de residuos producto de construcciones;

XXV. Llevar acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad;

XXVI. Formular la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran con el objeto de que las personas con discapacidad se desplacen libremente;

XXVII. **DEROGADA**

XXVIII. Participar en la formulación y aprobación de los Atlas de Riesgo en los términos de lo dispuesto por esta Ley;

XXIX. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y en su caso que la Dependencia Estatal competente desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al municipio en cumplimiento de esta Ley, lo hará por un período que no excederá al período constitucional del Ayuntamiento;

XXX. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido **por la Ley, Programas de Desarrollo Urbano vigente, Reglamentos y demás normativa aplicable correspondiente**;

XXXI. Las demás que le confieran los Reglamentos y Leyes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 5.- Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones de la Ley, el Programa de Desarrollo Urbano vigente, el presente Reglamento u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 6.- Este Reglamento podrá ser reformado y modificado por el Ayuntamiento, observando los principios y lineamientos establecidos en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Plan Metropolitano 2000 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey y el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

TÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE USOS DE SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

ARTÍCULO 7.- Para los efectos de este Reglamento deberá entenderse por:

I. Accesibilidad: Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales;

II. Accesibilidad Universal: La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con discapacidad en condiciones de igualdad y equidad;

III. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de

inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

IV. Altura de las edificaciones: es el lineamiento urbanístico que determina el número de metros que las edificaciones pueden alcanzar tomando de referencia en nivel superior de banqueta en las aceras que colindan al predio en análisis.

V. Aprovechamiento: el uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

VI. Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;

VII. Áreas naturales protegidas: las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y en la de la Ley Ambiental del Estado;

VIII. Área Urbanizable: territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través del Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

IX. Área no urbanizable: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como los demás que como tales defina el Programa de Desarrollo Municipal vigente respectivo que no deban ser urbanizados;

X. Área Urbana o Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;

XI. Área vendible: es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en ésta Ley;

XII. 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 lo integran;

XIII. Asentamiento humano irregular: 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 lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;

XIV. Atlas de riesgo: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;

XV. Autoconstrucción: construcción mínima de hasta 60 metros cuadrados

XV BIS. Beneficios urbanísticos: Corresponden a los derechos de uso de suelo y aprovechamiento del suelo que genera la acción urbanística, así como los instrumentos de gestión del suelo urbano.

XVI. Catálogo de giros de bajo impacto, es el concentrado que enlista actividades económicas que no representan un riesgo por sus implicaciones para la salud humana, animal y vegetal, la seguridad y el medio ambiente, y que se encuentra clasificadas de conformidad con el SCIAN.

XVI BIS. Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta.

XVII. Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;

XVIII. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables, conforme a los planes o programas municipales de desarrollo urbano, así como las

que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XIX. Coeficiente área verde (CAV): determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, o área verde;

Esto también aplica para muros verdes, azoteas verdes u otras tecnologías ecológicas

XX. Coeficiente de absorción y área verde (CAAV): determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo;

XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio;

XXII. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos;

XXIII. Conjunto Urbano: es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXIV. Conservación: acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

XXV. Consolidación: Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;

XXVI. Constancia de terminación de obras de urbanización: acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo

fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXVII. Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;

XXVIII. Crecimiento: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

XXIX. Densidad bruta: se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano;

XXX. Densidad de vivienda: lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta;

XXXI. Densidad habitacional neta: es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un plan de desarrollo urbano;

XXXII. Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;

XXXIII. Desarrollo Metropolitano: proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en Zonas Metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XXXIV. Desarrollo Regional: el proceso de Crecimiento económico en dos o más centros de determinados, garantizando el Mejoramiento de la calidad de vida de la población, la del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XXXV. Desarrollo Urbano: el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

XXXVI. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población;

XXXVII. Derecho de vía: es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;

XXXVIII. Dictamen de congruencia: el documento mediante el cual la Secretaría evalúa, analiza y califica y, en su caso, confirma el contenido de un plan o programa municipal de desarrollo urbano respecto de la congruencia, coordinación, ajuste y vinculación con la planeación y las políticas establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con el Programa de Zona Metropolitana o de Conurbación, o Regional, así como con las disposiciones de la presente Ley o bien hace recomendaciones tendientes a que se modifique o corrija el documento presentado para su análisis;

XXXIX. Director responsable de obra: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

XL. Distrito: zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;

XLI. Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XLII. Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;

XLIII. Espacio público: áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

XLIV. Estudio de Movilidad: Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;

XLV. Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;

XLVI. Gestión Integral de Riesgos: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de Resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XLVII. Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, **infraestructura**, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;

XLVIII. Impacto ambiental: es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;

XLIX. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

L. Lote: Terreno producto de un fraccionamiento autorizado;

LI. Manejo integral de aguas pluviales: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarán a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares;

LII. Manifestación o Estudio del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LIII. Manifestación de impacto urbano regional: es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;

LIV. Matrices de Compatibilidades e Impactos: instrumento normativo contenido en los planes o programas municipales, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo en las zonas secundarias;

LV. Mejoramiento: política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

LVI. Movilidad Urbana: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad;

LVII. Multifamiliar horizontal: será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;

LVIII. Multifamiliar vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;

LIX. Multifamiliar mixto: será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;

LX. Municipalización: acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;

LXI. Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LXII. Patrimonio Natural y Cultural: sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

LXIII. Permiso de la confianza: Es el documento mediante el cual la Secretaría otorga al solicitante el beneficio para iniciar la construcción de su proyecto, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el presente Reglamento.

LXIV. Plan: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Municipio de General Escobedo, Nuevo León (Actualización) vigente.

LXV. Polígono de actuación: área que el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

LXVI. Potencialización de Densidad máxima: es la suma de la densidad base que corresponde al lote o predio, conforme al Programa de Desarrollo Urbano Vigente, más el resultado de la potencialización de densidad solicitada.

LXVII. Predio: Terreno que no pertenece a un fraccionamiento autorizado;

LXVIII. Proyecto ejecutivo: el proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias de un fraccionamiento o conjunto urbano bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal;

LXIX. Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazado y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;

LXX. Reagrupamiento parcelario: es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;

LXXI. Régimen de propiedad en condominio: el régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;

LXXII. Régimen de Propiedad en Condominio de Terreno Urbano: es aquel que se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;

LXXIII. Remetimiento mínimo: La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.

LXXIV. Resiliencia: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

LXXV. Sistema de apertura rápida de empresas (SARE), de conformidad con lo dispuesto por la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria.

LXXVI. Secretaria: Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio.

LXXVII. El Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), proporciona un marco consistente y actualizado para la recopilación, análisis y presentación de estadísticas del tipo económico y de estructura de la economía.

LXXVIII. Subdivisión: es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;

LXXIX. Terreno: es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más personas física(s) o moral(es), ya sea que se derive o no de una subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo; cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede acceder a él a través de una vialidad acreditada por las autoridades competentes;

LXXX. Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios

públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

LXXXI. Uso de Edificación: El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente con base en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

LXXXII. Usos del Suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

LXXXIII. Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico.

LXXXIV. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;

LXXXV. Verificador Responsable del Trámite: es la persona física auxiliar de la administración municipal que cuenta con estudios en Ingeniería Civil o Arquitectura, con la respectiva cédula profesional, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, obligada a responder por la validación que realice de la autenticidad y observancia de todos los requisitos previstos por la Ley, este Reglamento aplicable, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano disposiciones y demás incluyendo las ambientales en los Trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

LXXXVI. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afectó a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;

LXXXVII. Zona de Conservación: las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época,

grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;

LXXXVIII. Zona de consolidación: espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

LXXXIX. Zona de crecimiento: área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

XC. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja determinada por la Secretaría, en ambos lados de la línea de algún sistema de transporte público estructurado, medidos desde el eje de la vía.

XCI. Zonas de mejoramiento: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

XCII. Zonas: son las superficies de suelo en que se divide un Centro de Población o de un Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, siendo pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo o aprovechamiento predominante;

XCIII. Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;

XCIV. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;

XCV. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

XCVI. Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

XCVII. Las demás definiciones contenidas en el Artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS USOS DE SUELO Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 8.- En las áreas urbanas o urbanizables del municipio, los usos y destinos del suelo, conforme al artículo 138 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se clasifican en cuanto a su función:

I. Según usos de suelo en:

- a. Habitacional
- b. Comercio y Servicios
- c. Comercio condicionado;
- d. Industrial;
- e. Mixto

II. Según los destinos del suelo:

- a. Áreas verdes urbanas;
- b. Infraestructura;

- c. Equipamiento Urbano;
- d. Vialidad; y
- e. Obras Complementarias

ARTÍCULO 9.- Los Usos y Destinos del Suelo y Edificaciones, tendrán las categorías enunciadas en el artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y para determinar los porcentajes de la categoría predominante se aplicará lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 10.- La Zonificación del Municipio de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano vigente se expresa en el “Plano 06 - Zonificación Primaria A” del “anexo a” de dicho documento y se divide en área:

- a. Urbanizada;
- b. Urbanizable y;
- c. No urbanizable;

que a su vez estas se dividen en la Zonificación Primaria B en zonas de;

- a. Consolidación;
- b. Mejoramiento;
- c. Crecimiento y;
- d. Conservación;

y se expresan en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en el “Plano 06 B - Zonificación Primaria B” del “anexo a”.

A su vez dichas zonas se llevan a una mayor precisión y concreción al definirse y/ o al observar los procedimientos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 11.- Para la aprobación de los proyectos presentados ante la Secretaría se deberá garantizar que los mismos no amenacen la seguridad, no afecten la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio.

Lo anterior deberá fundamentarse mediante los dictámenes y/o resolutivos de Protección Civil municipal o estatal en su caso, de la Secretaría de Salud Estatal, Secretaría del Medio Ambiente Municipal, SEMARNAT, Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Nuevo León

ARTÍCULO 12.- De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Vigente, únicamente para zonas que se determinan de Conservación expresado en el “anexo a” “Plano 07 a, b y c Zonificación Secundaria” aplicarán las regulaciones que se establecen en el anexo B “Matriz de compatibilidad”.

I) Las compatibilidades se establecen en las siguientes dimensiones:

a) Permitidos: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y demás entres sí sean complementarios y compatibles.

b) Condicionado: Sujetos a la licencia especial y compatibles: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a estos efectos fije la autoridad y por lo mismo a juicio de esta puede permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de

esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de usos de suelo y consecuentemente, procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Estas condiciones se especifican en el artículo 12 BIS.

c) Prohibido: Sujetos a la licencia especial y compatibles: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a estos efectos fije la autoridad y por lo mismo a juicio de esta puede permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de usos de suelo y consecuentemente, procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

ARTÍCULO 13. - Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote o predio en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.

II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un

dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.

III. Estudio de movilidad: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generan en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

ARTÍCULO 14.- El anexo B del Programa de Desarrollo Urbano vigente, “matriz de compatibilidad” se integra por 12 tablas, asociadas a 18 zonas determinadas como de Conservación.

Estas 18 zonas determinadas como de Conservación se identifican en el “anexo a” en el “Plano 07 Zonificación Secundaria a, b y c” del Programa de Desarrollo Urbano vigente, cuya clasificación de usos del suelo está determinada a nivel de lote.

ARTÍCULO 15.- De los lineamientos establecidos en la Reglamentación Municipal en materia de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano vigente, aplicables a un lote o predio, **y solo para el caso de Regularizaciones;**

I. Podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones pequeñas hasta de un diez por ciento (10%).

II. La solicitud deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios o poseedores de los predios colindantes, los cuales deberán tener uso habitacional, quienes manifiestan firmando el escrito correspondiente.

III. La Secretaría aceptará o rechazará lo solicitado.

IV. Cuando se trate de variaciones mayores a un diez (10%), se requerirá además de lo anterior, el Visto Bueno de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 16 .- El interesado en obtener la aprobación de los proyectos deberá presentar para su evaluación y su posterior dictaminación de los documentos técnicos y legales que establece el presente reglamento al área de Control Urbano de la Secretaría, para elaborar el dictamen técnico y posteriormente se turnará al área jurídica para que en un término de tres días hábiles se revise el proyecto, transcurrido ese término se elaborará el acta respectiva que contendrá los asuntos que habrán de turnarse a la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

Se convocará a la Comisión de Desarrollo Urbano mensualmente para el respectivo análisis y aprobación de los proyectos presentados.

ARTÍCULO 17.- Para la obtención de la aprobación de los proyectos que requieren ser sometidos a la consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento al que se refiere el artículo 14 deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Documentos legales;
- b) Documentos técnicos

ARTÍCULO 18.- Cuando se trate de giros de considerable impacto urbano y que así lo estime necesario el Secretario de Desarrollo Urbano, para su autorización se

deberá obtener el visto bueno de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 19.- El R. Ayuntamiento podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento en la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento municipal.

ARTÍCULO 20.- En la autorización de los Usos del Suelo, de construcciones y de edificaciones de tipo comercial, industrial y de servicios, el particular deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes, los lineamientos ambientales, normas de seguridad, normas para el establecimiento y operación de giros de servicios, establecimiento y operación de giros de transformación y manufactura, para el retiro de material vigentes.

LINEAMIENTOS AMBIENTALES BÁSICOS

1. Contar con Licencia de Uso del Suelo, autorizada por la Secretaría.
2. Contar con Licencia Sanitaria de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
3. Deberán controlar las emisiones a la atmósfera de humos y olores irritantes desagradables o dañinos a la salud humana, de tal forma que se evite impactar negativamente en el entorno inmediato, para tal fin deberá colocar un sistema de control de humos y olores en el lugar donde se originen. Este sistema contendrá mínimamente pre-filtro para captura de partículas mayores de grasa (cuando se trate de actividades relacionadas con la elaboración de alimentos), precipitador electrostático para partículas o un sistema equivalente, quemador secundario para humos, filtro de carbón activado para solventes, ventilador y ducto de salida que mínimamente deberá estar a tres metros sobre el nivel superior de las colindancias vecinales inmediatas.
4. Las emisiones de gases, humos, vapores y/o polvos producto del proceso y/o actividad de maquinaria deberán mantenerse en los niveles permitidos de acuerdo a lo señalado en la Norma Oficial Mexicana vigente.

5. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana vigente.

6. Los equipos y maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse por ningún motivo en colindancia a casas habitación o a la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados.

7. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en los predios colindantes en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de vibración y ruido al entorno inmediato.

8. Para el caso de establecimientos con giro comercial, industrial y de servicios, sus descargas de líquidos residuales derivados de los procesos deberán cumplir en cuanto a su composición cualitativa y cuantitativa con las condiciones particulares de descarga que en base a las Normas Oficiales Mexicanas vigentes que establezca la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente del Estado.

9. Deberá contar con trampas para la captura de grasas y sólidos en el drenaje sanitario. Queda prohibido la derrama o vertido de grasas, gasolina o algún material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.

10. Deberá contar con contenedores especiales para materiales reciclables y para basura en general, estos deberán colocarse en instalaciones especiales ubicados de preferencia dentro del establecimiento y los residuos se sacarán a la vía pública solo para su retiro y transportación a sitios de disposición final autorizados, para el caso de productos de fácil descomposición, estos se almacenarán bajo refrigeración (cuarto frío), hasta antes de su retiro.

11. Deberán clasificar sus residuos en peligrosos y no peligrosos de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

12. Los residuos sólidos y líquidos derivados del proceso que no cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes para ser vertidos al sistema de drenaje, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite la contaminación y riesgo ambiental en tanto se dispongan en confinamientos autorizados. Los residuos que por su rápida descomposición generan olores e insalubridad no deberán permanecer almacenados por más de veinticuatro horas.

13. Deberá de establecer sistemas de control apropiados para la prevención de fugas de materiales contaminantes y/o peligrosos así como un sistema para la contención (como barreras, fosas, estibas sobre charolas, etc.) de derrames fortuitos de sustancias y materiales con estas características.

14. Deberá contar con la descripción esquemática de las líneas de abastecimiento de materias primas y energéticos así como de los sistemas de descarga de residuos y materiales peligrosos.

15. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de los residuos peligrosos generados por el establecimiento; el sistema de recolección utilizado para la disposición de los residuos deberá contar con las autorizaciones correspondientes, expresadas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

16. No descargar hacia la vía pública aguas de cualquier tipo o materiales o sustancias.

17. Deberá conservar, dar mantenimiento y rehabilitar las áreas arboladas existentes en el predio, contar con arborización en el perímetro del predio, preferentemente con un árbol cada cinco metros, por lo menos de metro y medio o dos metros del límite de la propiedad, y en estacionamientos descubiertos se deberá colocar un árbol por cada dos cajones; de no ser posible arborizar el perímetro, hacerlo en las banquetas circundantes . La arborización debe ser con especies

nativas de la región, de mínimo 5 centímetros de diámetro de tronco medidos a 1.2 metros del nivel del suelo.

18. Deberá de establecer un sistema apropiado para la prevención y control de incendios, colocar un extintor por cada 60 metros cuadrados de construcción, contar con salidas de emergencia y con un programa de contingencia civil para los casos de siniestro, para el control de incendios tomar en cuenta las siguientes características para la selección de un extintor adecuado:

Clase A: Son fuegos en materiales sólidos combustibles ordinarios, tales como madera, papel, hule, plásticos. Le corresponden extintores de agua, espuma halón o polvo químico abc.

Clase B: Son fuegos en líquidos combustibles, grasas y gases; a los combustibles inflamables o inflamables le corresponden extintores de: bióxido de carbono, polvo químico abc, agua, halón, polvo químico ordinario -pq bc.

Clase C: Son fuegos que involucran equipo eléctrico energizado, donde la conductividad del agente extintor es de gran importancia, le corresponden extintores de bióxido de carbono, polvo químico abc, polvo químico ordinario pq bc.

Clase D: Son fuegos en metales combustibles tales como: magnesio, sodio y potasio, estos fuegos son de alta intensidad y se presentan en estos metales, ya sea en forma fundida o en forma de polvo, le corresponden extintores especiales de tipo D o en caso de emergencia arena seca.

19. En caso de utilizar leña en los procesos de cocción deberá contar con certificado de la procedencia de este material autorizado por la dependencia correspondiente.

20. Con el fin de no impactar negativamente con las actividades propias de cada giro, estas deberán llevarse a cabo únicamente en las áreas autorizadas.

21. Por las condiciones de ubicación geográfica y urbana la empresa se limitará a no incrementar en el predio su capacidad instalada actual.

22. Queda prohibido realizar eventos sociales dentro del establecimiento.

23. No deberá mantener sus unidades automotrices estacionadas o en maniobras de carga y descarga en la vía pública. Será necesario definir un área exclusiva para cargar y descargar mercancías, debiendo apagar las unidades durante la operación, queda prohibido descargar durante la noche; el horario para estas labores es de 8:00 (ocho) a las 18:00 (dieciocho) horas del día. Queda prohibido obstruir la vía pública.

24. Es necesario que cuente con un programa permanente para el control de fauna nociva.

25. La apariencia del establecimiento deberá guardar una imagen que no altere el paisaje predominante, que se mantenga limpio y libre de residuos o materiales la vía pública y que no ofenda la moral y buenas costumbres o que ponga en riesgo la salud humana o sobrevivencia de otras especies.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE GIROS DE SERVICIOS

1. Centro de Acopio de Materiales Reciclables. Deberá cumplir con los lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 10, y del 12 al 25. Deberá así mismo cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Contar con portón de entrada y vigilancia.
- b) Contar con pasillos de acceso para tránsito interior.
- c) Las áreas de almacenamiento deberán estar delimitadas con muros y techo.

d) Contar con canaletas de captación de agua pluvial con separador de sólidos. Derivar estas aguas adecuadamente, previa autorización de la Secretaría.

e) Los materiales o residuos, de cualquier tipo no podrán ser ubicados en la vía pública, azoteas y sobre bardas perimetrales; la estiba de materiales no podrá sobrepasar la altura de la barda limítrofe.

f) Se prohíbe el lavado de materiales, así como la recepción de materiales biodegradables que pudiesen generar problemas de contaminación.

g) El manejo de material debe ser bien planeado de modo que se eviten al máximo el manejo y los movimientos internos.

2. Centros Comerciales y Tiendas de Autoservicio. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá así mismo cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Los pasillos de servicio privado y común deberán mantenerse permanentemente limpios.

b) En caso de que se instalen restaurantes, bares, comidas rápidas o similares, los locales serán diseñados para el efecto, debiendo contar con un área interna para la colocación de sistemas adecuados de extracción de humos y olores de manera que no sean visibles al exterior y no colinden con vecinos.

c) Deberá colocar letreros alusivos para prohibir fumar en lugares cerrados.

d) Deberá contar con rampas para facilitar el acceso a personas discapacitadas.

e) Los establecimientos dedicados a la venta de frutas y legumbres deberán contar con letreros alusivos al lavado de estos productos antes de su preparación y consumo de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

f) Los comerciantes tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

g) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria del Estado de Nuevo León de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

3. Compra y Venta de Chatarra. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) No deberá manejarse chatarra que hubiese estado en contacto con sustancias peligrosas, sin previa autorización de la dependencia correspondiente.

4. Distribuidora, Empacadora y/o Expendedora de carne fresca, carnes frías y Productos Lácteos. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) No deberá llevarse a cabo procesos de transformación o manufactura guardándose exclusivamente el género de distribuidora y expendedora (excepto en

la elaboración de chicharrón y barbacoa, considerando para su elaboración el control establecido en los lineamientos).

c) Queda prohibida la matanza de animales, cuya carne se use para la venta en las instalaciones del establecimiento.

d) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria del Estado de Nuevo León de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

5. Distribuidora de materiales pétreos para Construcción. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 2, del 5 al 9, el 12, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) La carga y descarga debe efectuarse en lugares cerrados y con equipo o sistema colector de polvos.

b) Las unidades automotrices deberán contar con una cubierta que evite la dispersión de polvos durante su traslado

c) El almacenamiento debe ser preferentemente en confinamientos bien definidos, delimitados y cerrados cuando el caso lo permita, si es necesario hacerlo a cielo abierto, el material debe mantenerse cubierto con lonas o similar.

d) Prohibida la venta a granel en zonas habitacionales. (Se agrega)

6. Elaboración de Alimentos, Restaurante, Cafetería y Bar. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 10, del 12 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
- b) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.
- c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria del Estado de Nuevo León de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.
- d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón.
- e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.
- f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona cuidando preferentemente el aseo en sus manos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.
- g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

h) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar dentro del local de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

7. Establecimiento Comercial.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 12, del 16 al 18, 20, 22 y del 24 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

8. Farmacia.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 6, del 9 al 18, y del 20 al 25.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

9. Ferretería, Tlapalería, Cerrajería y Refaccionaria.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25.

10. Frutería.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 5 al 7, del 9 al 12, del 14 al 18, del 20 al 24 y el 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los establecimientos dedicados a la venta de frutas y legumbres deberán contar con letreros alusivos al lavado de estos productos antes de su preparación y consumo de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

c) Los comerciantes tendrán obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación

comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

d) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente..

e) No deberá llevar a cabo procesos de transformación.

11. Panificadora y Tortillería.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 10, del 12 al 18, del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Las emisiones de calor ocasionadas por el proceso que realizan, no deberán ser recibidas en los predios colindantes inmediatos.

c) Los establecimientos en áreas habitacionales no deberán de contar con más de un depósito estacionario de gas licuado presurizado de más de 200 litros de capacidad.

d) El depósito de gas licuado presurizado deberá ser ubicado en espacios abiertos, ventilados y protegidos con un muro de concreto.

e) El establecimiento deberá ser ubicado en predios denominados cabecera de manzana cuando se localizan en zonas habitacionales.

f) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

g) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

h) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas con agua potable y detergente o jabón de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

i) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

j) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona; cuidando preferentemente el aseo en sus manos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

k) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

l) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

12. Venta de Alimentos Asados a la Parrilla. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados: 1, del 3 al 24 y el 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Evitar que los usuarios se congreguen en la vía pública.

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

d) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

e) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

f) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

g) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

h) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, 'por un mismo manipulador de alimentos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

i) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

13. Venta de Auto partes Usadas- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25.

14. Almacenamiento en general. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 2, del 5 al 10, del 12 al 18. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Contar con portón de entrada y vigilancia.

b) El acomodo de materiales no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, azoteas y bardas perimetrales. La estiba de materiales no podrá sobrepasar la altura de la barda limítrofe.

c) No deberán llevarse a cabo procesos de transformación o manufactura, guardándose estrictamente el giro de almacenamiento.

d) Queda prohibido el manejo de materiales que hayan tenido el contacto con sustancias o residuos peligrosos.

e) Deberá existir un espacio sin construcción ni obstrucciones con una dimensión mínima de 1.5 metros de ancho entre las paredes del almacén y los límites laterales y posteriores de la propiedad.

15. Almacén con Sistema de Refrigeración. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 2, del 4 al 18, y del 20 al 25.

16. Autolínea de carga. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1,2, del 5 al 18, y del 20 al 25.

17. Carpintería y Maderería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 12, del 14 al 18, y del 20 al 25.

a) Contar con área aislada y segura para almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistema arresta -flama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con un equipo de captura y control de vapores y colores.

c) El establecimiento deberá ser ubicado en predios denominados cabecera de manzana cuando se localice en zona habitacional.

18. Casa Club A.C. y Canchas Deportivas. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 4 al 12, del 16 al 18, del 20 al 22, y 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Evitar la dispersión de partículas y polvos, manteniendo cubierta verde con zacate o similar.

b) Evitar que los usuarios se congreguen en la vía pública.

19. Centros Sociales, Discotecas y Salones de Baile. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 8, 10, 12, del

15 al 18, del 20 al 22 y del 24 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá sujetarse al horario de actividades de acuerdo a la Reglamentación Municipal.

b) Evitar que los asistentes se congreguen en la vía pública.

20. Clínica Veterinaria y Tienda de Mascotas. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 2 y 5 del 8 al 12 del 14 al 18, del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Cumplir con la Ley de Protección a los Animales vigente en el Estado de Nuevo León.

b) Queda prohibido el manejo de especies nativas amenazadas o en peligro de extinción, de acuerdo a lo establecido por las autoridades federales competentes.

c) Contar con contenedores para basura separada y aislada en el interior del establecimiento, deberá contratar empresa recolectora de residuos registrada ante la autoridad competente, el almacenamiento no podrá exceder de 24 horas, las veterinarias que desechen residuos peligrosos, deberán separar estos en bolsas rojas y en bolsas verdes para los no peligrosos. Los no peligrosos se dispondrán previa autorización de la autoridad correspondiente en confinamiento controlado.

d) No deberá contar con pensión para animales en caso de que colinden con casas habitación.

21.- Clínica y/o Laboratorio de Análisis Clínicos.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 3 y 4, del .5 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura y contar con Licencia de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
- b) Los cilindros de gas utilizados en el tratamiento de los pacientes deberán ser ubicados bajo condiciones establecidas por las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- c) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores
- d) Deberá clasificar sus residuos en,-peligrosos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, que definen como peligrosos a residuos de sangre humana, de cultivo y capas de agentes infecciosos, residuos patológicos, residuos no anatómicos de unidades de pacientes, residuos de objetos punzo cortantes, medicamentos caducos, recipientes sanguíneos y de alimentos de enfermos contagiosos.
- e) A fin de clasificar los residuos hospitalarios, se utilizarán recipientes de material impermeable, cuyos colores indican la procedencia de los mismos, rojos (peligrosos), verde (no peligrosos).
- f) Los materiales punzo cortantes deberán ser tratados para evitar riesgo durante el manejo de ellos; para posteriormente ser incinerados.
- g) Deberá contratar incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos o contar con uno que cumpla con las características marcadas por la autoridad competente, los cuales deberán ser incinerados en un plazo no mayor a 24 horas.

22.- Consultorio Médico.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados; 1 y 2, del 8 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá clasificar sus residuos en peligrosos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, que definen como peligrosos a residuos de sangre humana, de cultivo y capas de agentes infecciosos, residuos patológicos, residuos no anatómicos de unidades de pacientes, residuos de objetos punzo cortantes, medicamentos caducos, recipientes sanguíneos y de alimentos de enfermos contagiosos.

b) A fin de clasificar los residuos hospitalarios, se utilizarán recipientes de material impermeable, cuyos colores indican la procedencia de los mismos, rojos (peligrosos), verde (no peligrosos).

c) Los materiales punzo cortantes deberán ser tratados para evitar riesgo durante el manejo de ellos; para posteriormente ser incinerados.

d) Deberá contratar incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos o contar con uno que cumpla con las características marcadas por la autoridad competente, los cuales deberán ser incinerados en un plazo no mayor a 24 horas.

23.- Estación de Suministro de Combustibles.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá cumplir con los criterios y normas que establece Petróleos Mexicanos y demás proveedores para el almacenamiento y manejo de sus productos.

b) Garantizar la impermeabilización de fosas y depósitos de combustibles, a fin de evitar problemas de infiltración.

c) Contar con sistemas de control de vapores.

24.- Estación de Servicios de Gases Refrigerantes.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados; 1 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá cumplir con los criterios y Normas que establece Petróleos Mexicanos y demás proveedores para el almacenamiento y manejo de sus productos.

25.- Fumigación para Control de Plagas. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 5, 8, del 10 al 15, 18, 20, del 22 al 24 y Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura y contar con Licencia Sanitaria de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Todas las materias primas, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante código conocido, las características del contenido, capacidad, riesgos e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.

26.- Funeraria. -Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados; 1 y 2, 5, del 8 al 12, del 15 al 18 y del 20 al 25.

27.- Gimnasios y Baños Públicos. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores.

28.- Institutos y Centros Educativos.- Deberá cumplir con los Lineamiento Ambientales Básicos enumerados; del 1 y 2, 5 y 6, 10 y 11 , del 14 al 18, del 20 al 22 y del 24 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Las actividades de bandas de guerra y bandas musicales deberán realizarse en espacios cerrados, de tal manera que el ruido generado no impacte negativamente con vecinos colindantes. Se recomienda que para estas actividades los alumnos utilicen equipo de protección auditiva considerando que la intensidad y duración de los sonidos producidos por esta actividad puedan provocar lesiones auditivas (para tal fin considere los datos de referencia que aparecen a continuación)

Duración en minutos	Límite dB (A)
1.50 o menos	120*
3	110*
7	103*
15	97*
30	93*
60	90*
120	87*
240	85*

b) Recomendamos que en estas instituciones se desarrollen programas permanentes que fomenten la cultura ambiental, entre los programas que se pueden sugerir se encuentran: Programa de separación de basura, cuidado del agua, reforestación, entre otros.

c) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores.

29.- Laboratorio Fotográfico. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

30.- Lavandería y Tintorería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 18 del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores.

b) Contar con drenaje exclusivo y adecuado a fin de no obstruir, debiendo evitar la disposición de aguas a altas temperaturas, así como de detergentes o productos químicos o peligrosos.

c) En caso de no contar con ductos de salida de vapor, estos no podrán colocarse en la colindancia a vecinos y deberá colocarse un ducto de salida cuyo tiro deberá tener una altura tal que sobrepase los techos de las propiedades colindantes.

d) El proceso de lavado ácido deberá ser registrado ante la Secretaría para ser regulado en base a su ubicación, volumen, tratamiento y condiciones de drenaje.

31.- Salas de Belleza, Estéticas, Peluquerías y similares. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 3, del 5 al 10, del 14 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con drenaje exclusivo y adecuado a fin de no obstruir, debiendo evitar la disposición de aguas a altas temperaturas, así como de detergentes o productos químicos o peligrosos.

32.- Servicios de Artes Gráficas e Impresión.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir, con. Los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con área aislada y segura para el almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistema arrestallama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con equipo de captura y control de vapores y olores.

c) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

d) Los residuos de pinturas, solventes, fibras y pastas, deberán ser separados y confinados en recipientes herméticos hasta su disposición final en lugares autorizados.

e) El área temporal de residuos deberá ser ubicada en un espacio independiente de las áreas de proceso

33.- Servicio Eléctrico Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 7, del 9 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Los residuos de acumuladores eléctricos son considerados peligrosos, por lo cual deberán ser enviados a confinamientos autorizados contando con un registro del volumen y destino final.

34.- Servicio de Embragues y Frenos Automotrices. - Deberá cumplir con Los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 5 al 18 y del 20 al 25.

35.- Servicio de Enderezado y Pintura Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con área aislada y segura para almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistemas arresta - flama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con equipo de captura y control de vapores y olores

c) Los residuos de pinturas, solventes, fibras y pastas de resanado, deberán ser separados y confinados en recipientes herméticos hasta su disposición final en lugares autorizados.

d) El área temporal de residuos deberá ser ubicada en un espacio independiente de las áreas de proceso.

36.- Servicio de Lubricación y Lavado Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 16, 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Para la realización del cambio de aceite a vehículos automotores, deberá contar con fosas de 1.5 Mts. de profundidad con cargas móviles para la captura del aceite.

b) Deberá contar con una fosa de captación de agua de uso.

c) Deberá contar con un diseño de decantación y sedimentación en dicha fosa, además el agua decantada será conducida por gravedad (de preferencia) a una cisterna la cual deberá estar conectada con salida a un registro y hacia un sistema de reciclado completo para su reutilización en el lavado de autos.

d) No arrojar y evitar escurrimientos a la vía pública de aguas utilizadas en el proceso de limpieza.

f) El área de actividades deberá tener un suelo con revestimiento impermeable a infiltraciones de aceite y solventes.

f) Los lodos generados por el proceso deberán ser confinados temporalmente en recipientes cubiertos, los cuales deberán ser enviados a confinamientos autorizados contando con un registro.

37.- Servicio Mecánico Automotriz.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25: Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Para la realización del cambio de aceite a vehículos automotores, deberá contar con fosas de 1.5 Mts. de profundidad con charolas móviles para la captura del aceite.

38.- Servicio de Reparación de Mofles y Radiadores Automotrices. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25.

39.- Servicio de Recolección de Residuos de Alimentos y Sanitarios - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados; 1 y 2, 5 y 6, 13, 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) La Descarga de los materiales transportados deberán ser en los lugares autorizados por la Autoridad competente

b) No deberá mantener las unidades con carga dentro del predio.

40.- Servicio de Reparación de Electrodomésticos. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 7, del 10 al 12, del 14 al 18 y del 21 al 25.

41.-Tapicería. -Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25.

42.- Templo.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 6, 10, del 16, al 18 y del 21 al 25. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

- b) Evitar que los usuarios se' congreguen en la vía pública
- c) Evitar en la medida de lo posible colindar lateralmente con predios habitacionales.
- d) Deberán evitar que los asistentes interrumpan el tráfico o la circulación de las calles cercanas al templo.

43.- Vulcanizadora.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados; 1 y 2, del 5 al 18 y del 20 al 25.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE GIROS DE TRANSFORMACIÓN Y MANUFACTURA

I.- Dosificadora de Triturados para Construcción.- Deberá cumplir con los lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplid con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Deberá contar con un sistema de control de polvos tal que no rebase los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas; así como los requisitos de control de emisiones fugitivas, que establecen las normas oficiales mexicanas.
- b) Deberá presentar ante la Secretaría un estudio perimetral de sólidos totales, el cual deberá ser llevado a cabo en los meses de Febrero a Marzo.
- c) La carga y descarga debe efectuarse en lugares cerrados y con equipo o sistema colector de polvos.
- d) La molienda debe realizarse con maquinaria equipada con sistemas o equipos de control, captura y colección de polvos y partículas.

e) Las unidades automotrices deberán contar con una cubierta que evite la dispersión de polvos durante su traslado.

f) El almacenamiento debe ser preferentemente en confinamientos bien definidos, delimitados o cerrados cuando el caso lo permita, si es necesario hacerlo a cielo abierto, el material debe mantenerse cubierto con lonas o similar.

2.- Elaboración de Alimentos Deshidratados, Dulces, Frituras y Productos Lácteos. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa-y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

h) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

3.- Enlatadora y Embotelladora de Bebidas en General. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

c) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el aseo o en sus manos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

h) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local de acuerdo al reglamento de la Ley Estatal de Salud vigente.

4.- Fábrica de Papel y Cartón. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos numerados del 1 al 18 y del 20 al 25.

5.- Fabricación de Productos Cerámicos y de Barro. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Los procesos de pintado deberán realizarse en áreas confinadas y equipos para eliminar emisiones de vapores.

b) Los procesos que por su naturaleza emitan sustancias a la atmósfera deberán contar con una estructura que permita cuantificar la calidad del flujo de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

6.- Fabricación de Reactivos Químicos, Pintura y Barnices. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Todas las materias primas, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante código conocido las características del contenido, capacidad, riesgos e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.

b) Dar el adecuado mantenimiento a reactores, tanques de mezclado, sistemas de conducción y clasificación, etc., a fin de evitar acumulación de gases, reacciones no controladas, explosiones u olores.

c) Los tanques estacionarios deben contar con fosas de contención impermeable, los cuales se construirán individualmente, según la compatibilidad de las sustancias, la capacidad debe ser de acuerdo al volumen almacenado.

d) Por las características de los procesos se deberá disponer de áreas de amortiguamiento dentro de la empresa.

e) Los sistemas de drenaje, deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.

f) Los depósitos estacionarios de materiales peligrosos deberán contar con diques de contención de derrames accidentales.

7.- Fundición de Metales.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos.

- a) Solo podrá utilizar como combustible, gas natural y/o gas licuado presurizado.
- b) Contar con un adecuado sistema de conducción de gases y si es necesario, previo análisis de las emisiones, instalar el equipo anticontaminante que se requiera (lavado de gases, colector de polvos, etc.)
- c) Las materias primas, productos, subproductos y residuos en presentación polvos o Partículas, deben almacenarse en locales cerrados a fin de evitar su dispersión hasta su disposición final previa autorización,
- d) No deberá utilizar sistemas de corte mediante calor sin el equipo de control de emisiones.
- e) Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.
- f) En caso de contar con proceso de decantado químico, deberá instalar un sistema de tratamiento de retención de sólidos antes de su conexión de drenaje externo.
- g) Caracterizar la escoria de fundición y demás residuos sólidos a fin de dar la disposición final adecuada.
- h) Las arenas de moldes y corazones de desechos deberán reciclarse en lo posible y en su caso regenerarlas la propia empresa o por contratación del servicio. De desecharse deberá contar con la autorización correspondiente.

8.- Industrias con Proceso de Transformación con Plásticos, Hules y Similares. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 25.

9.- Talleres de Manufactura de Productos Diversos (Acrílico, Vidrio, Cartón y Metales). Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados del 1 al 18 y del 20 al 25.

10.- Taller de Manufactura del Vestido. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados 1 y 2, del 5 al 7, del 9 al 18 y del 20 al 25.

11.- Taller de Torno para Metales.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados 1 al 4, al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Las grasas y aceites de corte y mantenimiento deberán disponerse en recipientes separados y cerrados y disponerse con empresas recicladoras autorizadas.

b) Los residuos sólidos consistentes en rebaba y pedacería metálica, deberán de ser destinados para su reciclaje y almacenarse en recipientes.

12.- Taller de Soldadura, Pailería, Herrería, Forja y Troquelado de Metales. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados del 1 al 18 y del 20 al 25. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) En caso de dar acabado con pintura y similar, contar con equipo de control de polvos y captura de vapores, almacenar las pinturas y solventes aislados con ventilación y cuidando que los recipientes estén cerrados y etiquetados.

b) Deberá contar con un área aislada para realizar el proceso de soldadura de metales, de tal forma que se eviten las emisiones lumínicas de alta intensidad fuera

del establecimiento, el área deberá contar con sistemas de captura de humos, gases, vapores y olores.

ARTÍCULO 18 BIS.- Para material desechado queda estipulado lo siguiente;

I.- El material desechado no deberá colocarse en la vía pública, se dispondrá por parte del usuario en el lugar que la Secretaría de Servicios Municipales autorice para tal efecto.

II.- Queda prohibido cualquier quema de material a cielo abierto.

III.- Para disponer de material en algún predio particular, se necesitará de la aprobación escrita del propietario, así como de la autorización municipal correspondiente, dicho acuerdo deberá presentarse en las oficinas de la Secretaría.

TITULO TERCERO
DE LAS FUNCIONES Y SUS ÁREAS
CAPÍTULO PRIMERO
DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 21.- Al municipio le corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que se establece en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en donde las áreas que integran se clasifican en una Zonificación Primaria A y se clasifican en:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables:

- a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;
- b) Por mantenimiento de actividades productivas;
- c) Por altos riesgos no mitigables previstos en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
- d) Por tener pendientes mayores al 45%.

Así como en una Zonificación Primaria B, las áreas que la integran y delimitan se clasifican como;

- I. Consolidación;
- II. Mejoramiento;
- III. Crecimiento y;
- IV. Conservación.

ARTÍCULO 22.- Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o Licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento urbano, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados de conformidad con lo establecido en la Ley de Responsabilidades de los servidores públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Las autorizaciones o licencias expedidas en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 23.- El suelo y las edificaciones que se construyen sobre zonas determinadas como de Conservación, se clasifican como;

- I. Histórica;

II. Habitacional e;

III. Industrial;

a su vez se clasifican en una Zonificación Secundaria, las cuales se constituyen por los usos del suelo o aprovechamiento que determina el “Anexo B: Matriz de Compatibilidad” en el Programa de Desarrollo Urbano vigente y los que se derivan, estos aprovechamientos se clasifican:

I. Según usos de suelo en:

a) Habitacional;

b) Comercio y Servicios;

c) Comercio condicionado;

d) Industrial;

II. Según los destinos del suelo:

a) Áreas Verdes;

b) Infraestructura;

c) Equipamiento Urbano,

d) Vialidad; y

e) Obras Complementarias;

CAPÍTULO SEGUNDO

USOS DE SUELO HABITACIONALES

ARTÍCULO 24.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado Habitacional Unifamiliar todos aquellos predios:

a) Que estén señalados como Uso de suelo Habitacional por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en las zonas de Conservación observadas en “Plano 07 Zonificación Secundaria a, b y c” del “anexo a” de dicho documento;

b) Que no cuenten con una aprobación de Uso del Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios, Industrial o de Infraestructura, legítimamente expedida por cualquier autoridad competente siempre y cuando no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas; que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad; que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio y cumplan con los requisitos y lineamientos establecidos en la Ley, el presente Reglamento, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente u otros ordenamientos jurídicos

ARTÍCULO 25.- Los Usos Habitacionales del suelo según el Artículo 139 de la Ley se clasifican en:

- a. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
- b. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;
- c. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:
 - I. Multifamiliar horizontal;
 - II. Multifamiliar vertical; y
 - III. Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.
- d. Otras que mezclan las anteriores.

ARTÍCULO 26.- Se considera como casa de huéspedes menor, a aquella que cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Que el Usuario resida habitualmente en la edificación.
- b. Que el número de huéspedes no sea mayor a uno por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 M2) de construcción.

- c. Que el número de huéspedes no sea mayor de ocho.
- d. Que el uso de edificación sea única y exclusivamente habitacional, y
- e. Que resuelva sus propias necesidades de estacionamiento.

ARTÍCULO 27.- La casa de huéspedes que no llene cualquiera de los requisitos señalados en el artículo anterior, se denominará “Casa de Huéspedes Mayor”.

ARTÍCULO 28.- De acuerdo a la Ley, la densidad de vivienda es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie.

En el Municipio, en zonas determinadas como Urbanizadas o Urbanizables la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

Dentro del Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente con fundamento en el artículo 140 de la Ley en el “Plano 08 - Densidades” en el “Anexo A” para suelo determinado de crecimiento se establecen las siguientes densidades;

- I.- tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;
- II.- tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;
- III.- tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- IV.- tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;
- V.- tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea y;
- VI.- tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

Para el suelo determinado de Conservación la densidad bruta máxima será;

- I.- tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

En zonas de Consolidación y Mejoramiento de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano vigente, no se asignan densidades en específico, por lo que obtendrán una densidad libre siempre y cuando demuestren ante la secretaría que su proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, además que no contravenga lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Plan vigente u otros ordenamientos jurídicos y cumpla con los siguientes requisitos;

I. Se deberán implementar;

a) Cruces seguros;

- Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible;
- Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
- Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, cebra peatonal;
- Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4% ideal y 6% como máximo.
- Los radios de giro en esquinas serán de 6 m con la finalidad de reducir los anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m;
- Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.

b) Ampliación de aceras;

- Las aceras existentes deberán ampliarse o modificarse si es el caso con el fin de privilegiar el espacio para la circulación peatonal;
- En aceras nuevas y existentes se debe considerar: una franja de circulación peatonal de 2.50 m como mínimo, 3.50 m deseable, una franja de servicio donde se

ubicará el equipamiento y el área verde de 0.50 m como mínimo y la franja de accesos dentro de límite de propiedad;

- Espacios públicos de descanso;
- Las aceras deberán contar con características orientadas a la accesibilidad, textura antiderrapante, promover la permeabilidad, resistentes al desgaste, fácil limpieza, tira táctil en cruces, andadores y descansos;
- Altura máxima de 16 cm respecto al arroyo vial.
- Cordón de banqueta adecuado.

c) Accesibilidad;

- Los corredores deberán cumplir con los lineamientos según las normativas correspondientes a accesibilidad universal, vialidad y tránsito.

d) Mobiliario urbano;

- Se implementarán bolardos que se colocaran a cada 1.50 m a paño;
- Los bolardos deberán tener una altura entre 0.90 y 1.20 m;
- Se implementarán bancas;
- Deberán implementarse luminarias con doble altura, orientadas al arroyo vial y a la circulación peatonal;
- Se deberán implementar bici-estacionamientos;
- Se deberá implementar señalética vertical y horizontal;
- Las aceras deberán contar con mobiliario como macetas, jardineras y basureros, estos últimos deberán colocarse como mínimo a cada 40.00 m.

e) Espacios de espera o pabellones en parabus;

- Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso del transporte público;

- Que incluyan dentro de su diseño bahías para el resguardo temporal de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin;

f) Arborización;

- Se implementarán árboles típicos de la región de gran entalle: Ø 8” pulgadas y pequeños: Ø 4” pulgadas para generar sensación de diversidad;
- La separación entre árboles de pequeño entalle será de 6 metros y cuando se presente uno de gran tamaño o dos, será de 10 metros;
- Se colocarán dos árboles de gran entalle en los cruces seguros para el resguardo de peatones mientras esperan cruzar.

g) Ciclovías;

- Se implementará con base en el estudio técnico y diseño geométrico correspondiente, el ciclocarril o ciclovía confinada de uso exclusivo a lo largo de las vías que otorgan los multicitados beneficios DOT;
- De no ser viable su inmediata implementación se considerará la integración de los ciclocarriles y ciclovías en los proyectos de mejora inmediata a los predios, con el fin que los espacios y/o secciones queden debidamente reservados y que el resto de la intervención los considere en el emplazamiento de los elementos complementarios.

II. Se deberán regular;

- a) La eliminación de rampas vehiculares que obstaculicen la circulación peatonal;
- b) Las barreras, cambios de nivel y obstrucciones en la vía pública;
- c) Los estacionamientos en vía pública;

d) El ascenso y descenso del transporte público;

III. Se deberá mejorar;

a) El alumbrado público de escala humana, es decir de doble propósito: orientado a la vía y también orientado a la franja peatonal de las banquetas y aceras.

De no cumplir y garantizar la presencia de estas características los beneficios no serán aplicables.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y en el presente Reglamento.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

CAPÍTULO TERCERO

POTENCIALIDADES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 29.- El propietario interesado en potencializar la densidad prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Vigente deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría al momento de solicitar la factibilidad de uso de suelo, acompañando los estudios y factibilidades a que se refiere este Reglamento. Adicionalmente deberá acompañarse a la solicitud el Estudio de capacidades de la infraestructura para potencializar la densidad.

ARTÍCULO 30.- El Estudio de Capacidades de la Infraestructura para potencializar la densidad es el estudio técnico elaborado por un profesional en la materia a través del cual se asegura la integración con el entorno urbano de los proyectos, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento, con la finalidad de establecer y

garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura de movilidad, hidráulica, sanitaria, eléctrica, social y económica, así como de imagen urbana existente, en beneficio a la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 31.- En caso de que la Secretaría determine otorgar la potencialización de la densidad, la persona solicitante, deberá celebrar un convenio con el municipio en donde se especifique la densidad que se le otorga y que tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de su expedición, la aportación económica será fijada conforme en las bases que determine el ayuntamiento.

ARTÍCULO 32.- La potencialización de las densidades podrán ser solicitadas por los propietarios de los lotes o predios que se encuentren en zonas determinadas como de crecimiento siempre que;

- a) No se exceda la densidad máxima establecida en la Ley vigente.
- b) Cumpla con los lineamientos generales establecidos en el presente Reglamento.
- c) El impacto en la movilidad generado por la edificación resultante sea menor al que generaría el uso previsto en el Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

ARTÍCULO 33.- La subdivisión de un predio, sólo se autorizará, si cada uno de los lotes resultantes es igual o mayor que el promedio de los lotes del área inmediata, con excepción de que el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente establezca una densidad mayor.

Los predios sólo podrán subdividirse si la capacidad de la infraestructura del área lo permite y si los lotes resultantes cuentan con acceso inmediato a una vía pública.

Para determinar el área inmediata, se trazará un círculo de cien metros (100 Mts.) de radio cuyo centro será el punto medio del frente del predio que se pretenda dividir. Cuando existan varios frentes, la regla anterior deberá cumplirse para cada uno de los distintos frentes.

ARTÍCULO 34.- Para cualquier predio con un Uso de Suelo asignado se permitirá la instalación de casas tipo móvil, siempre y cuando cumplan con la cimentación debida y la firma de un Perito Responsable.

CAPÍTULO CUARTO

COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

ARTÍCULO 35.- Los Corredores urbanos que se establecen en el Programa de Desarrollo Urbano vigente son de carácter estratégico y en ellos se establecen usos y destinos de suelo comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 36.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado de Comercio y servicios todos aquellos predios:

- a) Que estén señalados como uso de suelo de Comercio y Servicios por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en el “Plano 07 Zonificación Secundaria a, b y c” del “anexo a” de dicho documento;
- b) Que no cuenten con una aprobación de Uso del Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios, Industrial o de Infraestructura, legítimamente expedida por cualquier autoridad competente siempre y cuando no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas; que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad; que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio y cumplan con los requisitos y lineamientos establecidos en el presente reglamento.
- c) Que no contravengan lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente u otros ordenamientos jurídicos.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTÍCULO 37.- Las Zonas de Conservación Histórica son áreas definidas para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social.

Se determinan como Zonas de Conservación Histórica de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano vigente las siguientes;

- a. Casco Urbano y;
- b. Ejido San Miguel.

y se identifican en el “Plano 07 Zonificación Secundaria a, b y c” en el “anexo a” del Programa de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 38.- En la zona denominada Casco Urbano, se construirán preferentemente edificaciones con fachadas y anuncios que respeten los estilos de la arquitectura típica del Noreste de finales del siglo pasado.

ARTÍCULO 39.- En las zonas de Conservación Histórica, el uso de suelo se establece de acuerdo al “Anexo B - Matriz de Compatibilidad” del Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

ARTÍCULO 40.- Las zonas de Conservación Histórica deberán atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Patrimonio Cultural del Municipio de General Escobedo, Nuevo León vigente.

CAPÍTULO SEXTO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 41.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado Industrial todos aquellos predios:

a) Que estén señalados como uso de suelo Industrial por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en las zonas de conservación observadas en “Plano 07 Zonificación Secundaria a, b y c” del “anexo a” de dicho documento;

b) Que no cuenten con una aprobación de Uso del Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios, Industrial o de Infraestructura, legítimamente expedida por cualquier autoridad competente siempre y cuando no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas; que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad; que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio y cumplan con los requisitos y lineamientos establecidos en el presente reglamento.

c) Que no contravenga lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 42.- De acuerdo a lo establecido en la Ley, en el Artículo 142, Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y

II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

CAPÍTULO SÉPTIMO

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

ARTÍCULO 43.- Se define como Zona DOT a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros , en ambos lados al eje de la vía donde se ofrece algún servicio de sistema de transporte estructurado como Metro y Transmetro; o a 800- ochocientos metros de alguna estación del Metro.

En esta zona se prevén políticas de densificación estratégica.

ARTÍCULO 44.- Los predios que busquen la adquisición de los beneficios otorgados de la zona DOT quedan sujetos a lo siguiente;

- I. Ubicarse dentro de la zona DOT;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 2000- dos mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la Movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
- V. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto;
- VI. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) al frente del predio.
- VII. Cuando una porción del predio quede fuera de la zona que se determine por la Secretaría de Desarrollo Urbano, esta adquirirá los beneficios de la zona DOT, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación y/o relotificación efectuada posteriormente.

Los predios que cuenten una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

ARTÍCULO 45.- Aquellos predios que cumplan con lo estipulado en el artículo 331 obtendrán los siguientes beneficios;

- I. Densidad bruta libre;

- II. Altura en edificaciones libre;
- III. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) libre;
- IV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) libre;
- V. Coeficiente de Absorción y Área Verde condicionado al 10% de la superficie del predio;
- VI. Disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% de lo señalado en el presente reglamento;
- VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el presente Reglamento.

Los inmuebles declarados o catalogados como de Conservación Histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

En las zonas determinadas como de Conservación, en el correspondiente plano de Zonificación Primaria, no se podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

CAPÍTULO OCTAVO

REQUERIMIENTOS DE DISEÑO URBANO EN LOS CORREDORES

PARA LA OBTENCIÓN DE LOS BENEFICIOS DOT

ARTÍCULO 46.- En este apartado se enlistan los requerimientos y/o características que se deberán implementar, regular y mejorar para promover y garantizar que el corredor donde se ubique el predio sea factible de obtener los beneficios DOT;

- I. Se deberán implementar;

a) Cruces seguros;

- Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible;
- Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
- Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, cebras peatonales;
- Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4% ideal y 6% como máximo.
- Los radios de giro en esquinas serán de 6 m con la finalidad de reducir los anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m;
- Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.

b) Ampliación de aceras;

- Las aceras existentes deberán ampliarse o modificarse si es el caso con el fin de privilegiar el espacio para la circulación peatonal;
- En aceras nuevas y existentes se debe considerar: una franja de circulación peatonal de 2.50 m como mínimo, 3.50 m deseable, una franja de servicio donde se ubicará el equipamiento y el área verde de 0.50 m como mínimo y la franja de accesos dentro de límite de propiedad;
- Espacios públicos de descanso;
- Las aceras deberán contar con características orientadas a la accesibilidad, textura antiderrapante, promover la permeabilidad, resistentes al desgaste, fácil limpieza, tira táctil en cruces, andadores y descansos;
- Altura máxima de 16 cm respecto al arroyo vial.
- Cordón de banqueta adecuado.

c) Accesibilidad;

- Los corredores deberán cumplir con los lineamientos según las normativas correspondientes a accesibilidad universal, vialidad y tránsito.

d) Mobiliario urbano;

- Se implementaran bolardos que se colocaran a cada 1.50 m a paño;
- Los bolardos deberán tener una altura entre 0.90 y 1.20 m;
- Se implementaran bancas;
- Deberán implementarse luminarias con doble altura, orientadas al arroyo vial y a la circulación peatonal;
- Se deberán implementar bici-estacionamientos;
- Se deberá implementar señalética vertical y horizontal;
- Las aceras deberán contar con mobiliario como macetas, jardineras y basureros, estos últimos deberán colocarse como mínimo a cada 40.00 m.

e) Espacios de espera o pabellones en parabus;

- Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso del transporte público;
- Que incluyan dentro de su diseño bahías para el resguardo temporal de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin;

f) Arborización;

- Se implementarán árboles típicos de la región de gran entalle: Ø 8” pulgadas y pequeños: Ø 4” pulgadas para generar sensación de diversidad;
- La separación entre árboles de pequeño entalle será de 6 metros y cuando se presente uno de gran tamaño o dos, será de 10 metros;
- Se colocarán dos árboles de gran entalle en los cruces seguros para el resguardo de peatones mientras esperan cruzar.

g) Ciclovías;

- Se implementará con base en el estudio técnico y diseño geométrico correspondiente, el ciclocarril o ciclovía confinada de uso exclusivo a lo largo de las vías que otorgan los multicitados beneficios DOT;

- De no ser viable su inmediata implementación se considerará la integración de los ciclocarriles y ciclovías en los proyectos de mejora inmediata a los predios, con el fin que los espacios y/o secciones queden debidamente reservados y que el resto de la intervención los considere en el emplazamiento de los elementos complementarios.

II. Se deberán regular;

a) La eliminación de rampas vehiculares que obstaculicen la circulación peatonal;

b) Las barreras, cambios de nivel y obstrucciones en la vía pública;

c) Los estacionamientos en vía pública;

d) El ascenso y descenso del transporte público;

III. Se deberá mejorar;

a) El alumbrado público de escala humana, es decir de doble propósito: orientado a la vía y también orientado a la franja peatonal de las banquetas y aceras.

De no cumplir y garantizar la presencia de estas características los beneficios DOT no serán aplicables.

TÍTULO CUARTO
LINEAMIENTOS DE EL DESARROLLO URBANO
CAPÍTULO PRIMERO
REMETIMIENTOS

ARTÍCULO 47.- El Remetimiento mínimo será paralelo al perímetro más cercano, ya sea que se trate de límite de propiedad o de algún alineamiento oficial establecido.

ARTÍCULO 48.- El Remetimiento mínimo frontal de cualquier edificación será de cinco por ciento (5%), de la longitud del frente del lote, excepto cuando se trate de una vivienda habitacional o en los casos donde las dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando esté ubicada en la zona patrimonial, en cuyo caso será cero.

Las cocheras en las viviendas no requerirán de Remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el Remetimiento, la Autoridad Municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los Remetimientos.

En predios autorizados o zonas donde por su origen estén destinados con fines comerciales y/o de Servicios e Industriales podrán solicitar que se exente este remetimiento en al menos la mitad de la longitud frontal del predio.

ARTÍCULO 49.- El Remetimiento mínimo posterior para los casos de vivienda unifamiliar deberá respetar el un mínimo del once por ciento (11%) de la longitud del fondo del predio. Tratándose de ampliaciones en vivienda unifamiliar autorizada se podrá solicitar utilizar la mitad del fondo del predio siempre y cuando cumpla con este remetimiento.

Tratándose de zonas Comerciales de Servicios el Remetimiento Mínimo Posterior será del 5%-cinco por ciento de la longitud del fondo del lote o 3.00 m. - tres metros, el que sea mayor.

Tratándose de zonas Comerciales de Servicios e Industriales, se permitirá la construcción hasta el límite de predio siempre y cuando;

- I. Se respeten los lineamientos del COS y CAAV establecidos en este reglamento
- II. El predio colinda directamente con la vía pública

ARTÍCULO 50.- El remetimiento mínimo lateral de cualquier edificación será de

1.00-un metro, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados no tengan este remetimiento.

ARTÍCULO 51.- DEROGADO

ARTÍCULO 52.- DEROGADO

ARTÍCULO 53.- No se requerirán remetimientos mínimos laterales en las colindancias de entre predios con Usos del Suelo Comerciales y/o de Servicios e Industriales, salvo que estos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.

ARTÍCULO 54.- No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando, por no ser exigidos no se deje ningún remetimiento lateral, pero sí se permitirá cuando los muros den frente a un área pública.

ARTÍCULO 55.- Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, de Uso de Edificación no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos.

ARTÍCULO 56.- Los remetimientos mínimos correspondientes a predios de conformación perimetral triangular, pentagonal o geométricamente irregulares los definirá la Secretaría, guiada por los criterios señalados en los artículos anteriores.

CAPÍTULO SEGUNDO

OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 57.- El Coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 75%. En la aprobación de ampliaciones y/o regularizaciones de usos habitacionales, unifamiliares podrán respetar hasta un mínimo del ochenta por cientos (80%) de la superficie total del predio siempre y cuando, resuelva la necesidad de ventilación iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación.

I. En zonas determinadas como de Conservación el Coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 75% - setenta y cinco por ciento.

II. En zonas determinadas como de Conservación la aprobación de ampliaciones y/o regularizaciones de usos habitacionales, unifamiliares podrán respetar hasta un mínimo del ochenta por ciento (80%) de la superficie total del predio siempre y cuando, resuelva la necesidad de ventilación iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación.

III. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento el Coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 90% - noventa por ciento en en lotes de hasta 300.00 m2- trescientos metros cuadrados.

IV. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento El Coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 85% - ochenta y cinco por ciento en en lotes mayores a 300.00m2- trescientos metros cuadrados.

Para la aplicación de estos lineamientos se tendrá que respetar lo estipulado por el CAAV en el presente reglamento.

CAPÍTULO TERCERO

ABSORCIÓN Y ÁREAS VERDES

ARTÍCULO 58.- El Coeficiente de Absorción y Áreas Verdes (CAAV) es la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable.

I) En las zonas determinadas como de Conservación, el coeficiente de absorción y áreas verdes será mínimo del 15%- quince por ciento;

II) En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento en lotes de hasta 300.00m²- trescientos metros cuadrados el CAAV será mínimo del 10%

III) En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento en lotes de mayores a 300.00m²- trescientos metros cuadrados el CAAV será mínimo del 15% o lo dispuesto por la secretaría.

En los predios con uso Comercial, Servicios e Industrial donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema infiltración diseñados por un especialista, el proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría.

CAPÍTULO CUARTO

UTILIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 59.- El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) toma de referencia el uso de suelo determinado en la zonificación primaria y secundaria;

I) En las zonas determinadas como de conservación, el uso de suelo será el indicado en el correspondiente plano de zonificación secundaria;

II) En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento, el uso de suelo será determinados con base en los siguientes criterios:

- a) El uso de suelo predominante en la zona;
- b) El uso de suelo actual del predio con base en aprobaciones, licencias y demás antecedentes que así lo comprueben;
- c) El uso de suelo que el promovente presente a revisión en el expediente integrado ante la autoridad, mismo que es indicativo y está sujeto a la obtención de las aprobaciones correspondientes con base en el cumplimiento de todas las disposiciones del presente reglamento y demás que apliquen;

III) El CUS máximo permisible para los predios será el que se señala a continuación:

- a) 2.0 Habitacional unifamiliar
- b) 4.0 Habitacional multifamiliar
- c) 3.0 Comercial y/o servicios
- d) 2.5 Industrial
- e) 5.0 Mixto; condicionado a promover cuando menos un 50% del proyecto con usos habitacionales.
- f) Libre En los predios identificados en el plano de densidades del Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente con una densidad igual o mayor a la tipo J (150 viv/ha) y tipo L (250 viv/ha).

IV) Las áreas que se destinen a estacionamiento en sótanos y nivel de calle no se considerarán para efectos del CUS.

V) Las áreas que se destinen a estacionamiento en niveles superiores si se considerarán para efectos del CUS.

VI) El cumplimiento del CUS y su obtención está condicionado a no exceder los niveles o alturas máximas permitidas, indicadas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 60.- Se podrá transferir el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que se localicen dentro del área de un plan maestro integral de Desarrollo Urbano, siempre que en esa área ya se hayan previsto y realizado en su totalidad las obras necesarias de infraestructura maestra vial y de servicios indicadas en dicho plan y se haya fijado a cada predio en particular el uso de suelo comercial y/o de servicios y el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) específico.

Como máximo se podrá transferir hasta un 30% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado.

El propietario tendrá la obligación de inscribir el acuerdo que autorice la transferencia del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Se deberá llevar un registro de estas operaciones en la Secretaría.

El proyecto de edificación se ajustará al nuevo Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) y a las demás disposiciones establecidas por este Reglamento.

ARTÍCULO 61.- Se entenderá por “frente a carril lateral” aquel predio, que esté ubicado frente a una vía pública separada de la vía principal por un camellón.

CAPÍTULO QUINTO

VIALIDAD Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 62.- Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

ARTÍCULO 63.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00 m. - cinco metros por 2.70 m dos metros y setenta centímetros, y su delimitación podrá ser con inclinación de 30.00 - treinta grados a 60.00 - sesenta grados, el espacio requerido se agrega al derecho de vía, de tal manera que no interfiera con los carriles de circulación establecidos.

Podrá haber un cajón para automóviles compactos por cuadra por cada cuatro cajones en total, los que medirán cada uno 4.50 m - cuatro metros y cincuenta centímetros. Cada uno de estos últimos deberá tener un rótulo visible que diga "SOLO COMPACTOS".

ARTÍCULO 64 .- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 m. - seis metros de longitud, con un ancho dependiendo de la jerarquía de la vía desde;

- I. Vía Local: 2.50 m. - dos metros y cincuenta centímetros;
- II. Vía Sub colectora interior e interbarrio: 3.00 m. - tres metros y;
- III. Vía Colectora y Principal: 3.50 m. - tres metros y cincuenta centímetros.
- IV. Los estacionamientos en vías subcolectoras, colectoras y principales deberán formar parte del análisis del estudio de movilidad y en su caso estar aprobados en el dictamen de la Secretaría de Movilidad.

Tratándose de viviendas unifamiliares, dúplex, y multifamiliares deberá respetar una dimensión de cochera de (3.00) tres metros por 5.00 cinco metros y esta deberá ubicarse preferentemente al frente del predio.

ARTÍCULO 65.- Para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, por lo que se debe de cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamiento por uso de suelo indicados, que se definen con base en los giros determinados en los usos del suelo aplicables.

La aplicación del cálculo de la cantidad de cajones requeridos se deberá hacer con base en lo siguiente:

Género		Cajones de estacionamiento requeridos	Superficie de referencia	Notas
Habitacional	Unifamiliar	1	Hasta 99 m2	N/A
	Unifamiliar	2	100 m2 o más	N/A
	Multifamiliar	1	Por unidad de vivienda	N/A
Comercio	Tiendas de productos básicos	1	45 m2	N/A
	Tiendas, almacenes y especialidades	1	30 m2	N/A
	Explosivos e inflamables	1	90 m2	N/A
	Venta de materiales	1	150 m2	N/A
	Vehículos y accesorios	1	90 m2	N/A
Servicios	Servicios personales, seguridad, salud, asistencia social, asistencia animal, educación y cultura	1	65 m2	N/A
	Reparación y mantenimiento,	1	45 m2	N/A

	administración privada, administración pública			
	Servicios automotrices, Manufacturas domésticas	1	90 m2	N/A
	Alimentos y bebidas	1	30 m2	N/A
	Entretenimiento	1	20 m2	N/A
	Deportes y recreación	1	20 m2	N/A
	Alojamiento	1	40 m2	N/A
	Servicios religiosos, servicios funerales	1	30 m2	N/A
	Comunicación y transportes	1	20 m2	N/A
	Recreación social	1	30 m2	N/A
Industria	Parque Eco-Industrial	1	100 m2	N/A
	Industria logística	1	100 m2	N/A
	Industria ligera	1	100 m2	N/A
	Industria pesada	1	200 m2	N/A
Espacios abiertos	Espacios	1	1,000 m 2	N/A
	Parque de diversiones	1	400 m2	M2 de terreno sin construcción
Infraestructura	Infraestructura Plantas, estaciones y sub-estaciones; Depósitos y	1	500 m2	N/A

	Almacenes			
	Basureros	1	5,000 m2	N/A

- I. La superficie de referencia corresponde a áreas edificadas cubiertas, y de aprovechamiento útil; se podrán descontar aquellas superficies destinadas a circulaciones horizontales y verticales, sanitarios, bodegas, cuartos de máquinas y salas de juntas.
- II. En el caso de co-existir uno o más giros en el mismo predio se calcularán de manera independiente y se integran en un total por predio; sin embargo, los cajones estarán destinados proporcionalmente al giro y local o parte del predio definido en el cálculo.

Cuando el diseño de cajones de estacionamiento directamente sobre avenidas o vías principales o de gran afluencia vehicular estos deberán ser diseñados en ángulos de 30°, 45°, 60° ó 75°.

ARTÍCULO 66.- En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme a los factores previstos en el presente reglamento, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social:
hasta 50%-cincuenta por ciento;
- b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:
hasta 40%-cuarenta por ciento;
- c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:
hasta 30%-treinta por ciento; y
- d) Predios comerciales y/o servicios **y/o industriales** múltiples agrupados:
hasta 30%-treinta por ciento.

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.

ARTÍCULO 67.- En las zonas industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas del CUS, quedando la obligación de respetar, COS y CAAV en el desplante del edificio a nivel de la calle

ARTÍCULO 68.- Los predios cuyo Uso de Edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un Cajón para cada vehículo que se encuentre habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

ARTÍCULO 69.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles, así como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

En conjuntos de edificaciones los radios de giro de las calles internas, se realizan de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTO

ÁNGULO DE DISEÑO

(Grados) CANTIDAD DE HILERAS (ancho en metros)

	Sencilla	Doble
90°	12.0	18.0
75°	11.0	17.0

60°	10.0	16.0
45°	9.0	15.0
30°	9.0	14.0

ARTÍCULO 70. - El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá;

I.-Ser resuelto al interior del predio y;

II.-Resolver maniobras de acceso y salida dentro del predio

así como todas las demás maniobras; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial.

En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos suficientes al interior del predio, según lo determine la Secretaría.

ARTÍCULO 71.- La pendiente máxima en rampas será del 15% - quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6% - seis por ciento en una distancia mínima de 3.60 m.- tres metros y sesenta centímetros.

ARTÍCULO 72.- Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° - noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18.00 m. - dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50 m. - tres metros y cincuenta centímetros.

Cuando se trate de ángulos distintos al de 90° - noventa grados, el largo será determinado por la Secretaría con apego a las normas de ingeniería de tránsito.

El área para cargar y descargar de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTÍCULO 73.- En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el 65% - sesenta y cinco por ciento del total de los cajones de estacionamiento libres para uso general del público; hasta un 15% - quince por ciento del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un 20% - veinte por ciento del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para fraccionamientos habitacionales, edificaciones con uso de suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un 15% - quince por ciento del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

ARTÍCULO 74.- Se deberán asignar cuando menos un cajón preferencial por cada 25-veinticinco cajones requeridos y en el supuesto de rangos menores a partir de un total de 10 - diez hasta 24-veinticuatro, se considerará un cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m - tres metros y cincuenta centímetros.

ARTÍCULO 75.- El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos. Quedan exceptuados de esta obligación los edificios con Uso del Suelo legítimo Comercial y/o de Servicios aprobados, antes de la aprobación y publicación de este Reglamento, los que podrán tener por cada cajón libre y sin obstáculos uno que no lo esté. Las áreas de estacionamientos exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que señale la Secretaría.

ARTÍCULO 76.- La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un Uso autorizado No Habitacional Unifamiliar, se deberá hacer por el frente de la vialidad de mayor jerarquía.

ARTÍCULO 77.- Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado comercial o de servicios y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la vialidad de mayor jerarquía.

ARTÍCULO 78.- El diseño de los estacionamientos de las edificaciones de Uso del Suelo no Habitacional Unifamiliares mayores de 600 m² de Construcción deberá propiciar que los vehículos entren y salgan de frente.

ARTÍCULO 79.- En los estacionamientos de edificaciones con Uso del Suelo No Habitacional, mayores de 600m² de construcción, se prohíbe destinar para entradas y salidas de vehículos, más de 6.60mts o el 15% del frente del predio, el que resulte mayor.

ARTÍCULO 80.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a Estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banquetta.

ARTÍCULO 81.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros Comerciales; Centros de Espectáculos Públicos; de Educación Básica, Media y Superior; Hospitalarios y Centros Médicos; Conjuntos Administrativos Públicos o Privados; Centros de Exposiciones y Ferias permanentes; Torres de oficinas, Departamentos y Usos Mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (Motor lobby) todos lo movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Se presentará además para su autorización el correspondiente estudio de movilidad. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso del Suelo, Uso de Edificación y de Construcción respectivas.

ARTÍCULO 82.- Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales, de Servicios e Industriales, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado en las áreas de estacionamiento, no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

ARTÍCULO 83.- Los cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto cuando se trate de un caso señalado por el artículo siguiente.

ARTÍCULO 84.- Cuando se solicite la autorización del Uso del Suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y ésta no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará, siempre y cuando se resuelva el referido déficit, de acuerdo con las normas establecidas; para solucionarlo, los cajones de estacionamiento podrán ubicarse en un predio o edificación localizado en zonas no habitacionales.

I. Tratándose de regularizaciones que así lo solicita el propietario, si el proyecto por su diseño no cumple con la solución total de cajones de estacionamiento, esto podrán ubicarse en un predio a una distancia máxima de cincuenta metros para dar solución a este déficit siempre y cuando cumpla con lo siguiente;

Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor;

II. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

III. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en

los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

ARTÍCULO 85.- Las Edificaciones con Usos de Edificación No Habitacional, construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a remetimiento, absorción, ocupación y utilización del suelo, cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.

ARTÍCULO 86.- Queda prohibido construir vialidades con pendientes longitudinales mayores al quince por ciento (15%). En casos especiales, se podrán autorizar, tramos con pendientes mayores al quince por ciento (15%), y menores del veinte por ciento (20%) en los que se deberá:

I. Tener una superficie antiderrapante de acuerdo con especificaciones que establezca la Secretaría.

II. No ser mayores de cuarenta metros (40.00mts.) de largo.

III. Tener tramos intercalados entre los tramos con recubrimiento antiderrapante, con pendientes menores al quince por ciento (15%) de cuando menos sesenta metros (60.00mts.) de largo.

ARTÍCULO 87.- Las vialidades en nuevos desarrollos urbanos, deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y sus espesores serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un período de al menos 20 - veinte años y por el análisis y evaluación del ciclo de vida de tal manera que se considere el costo de mantenimiento para su conservación en óptimo nivel de servicio en base a lo que establece la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 88.- Los estacionamientos deberán contar con un espacio destinado para la instalación de biciestacionamientos, como parte de la solución sustentable que sigue el Programa de Desarrollo Urbano vigente; el espacio destinado a los biciestacionamientos deberá ser por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos; se podrán implementar estacionamientos de zona, que deberán contar con estructuras fijas para el resguardo de las bicicletas y la nomenclatura correspondiente. Este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 89. - Para accesos y salidas a estacionamientos mediante rampas vehiculares que colinden con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6% - seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 m - tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

ARTÍCULO 90.- Los predios que tengan un Uso de Suelo educativo deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de una bahía vehicular de ascenso y descenso, así como un carril de almacenamiento vehicular;

La longitud de la bahía y del almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante un dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

CAPÍTULO SEXTO

ALTURAS DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 91.- Para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados en la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, cubos de elevador, chimeneas, construcciones ornamentales o antenas.

ARTÍCULO 92.- De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, “Anexo A - Plano 05 Estructura Vial” las alturas de las edificaciones se definirán por la clasificación de la vialidad a través de cantidad de niveles según se establece en el siguiente listado;

- I) En calles locales hasta 2 niveles (o hasta 3 niveles según determine la secretaría)
- II) En vialidades subcolectora interior hasta 6 niveles;
- III) En vialidades subcolectora interbarrio hasta 8 niveles;
- IV) En vialidades colectoras hasta 10 niveles;
- V) En vialidades principales hasta 12 niveles:
- VI) En carreteras y libramientos hasta 15 niveles:
 - a) En lotes de hasta 1,000 M2, será hasta 12 niveles
 - b) En lotes mayores a 1,000 m2, será libre.

Para los predios o polígonos cuyas dimensiones de colindancias excedan los 100 metros o en su caso cuenten con frente a más de 1-una vialidad, se determinarán diferentes alturas aplicables a cada uno de los frentes; adicionalmente los predios o polígonos que sean susceptibles de un fraccionamiento, lotificación, subdivisión, o reparcelación, se definirán sus alturas posibles con base en las vialidades que resulten de la propuesta del proyecto urbanístico o plan maestro, sin que esto contravenga las disposiciones de la normativa de orden superior, y con la condición del acceso a vías públicas

Los niveles y entresijos deberán medir como mínimo 2.50-dos metros y cincuenta centímetros y un máximo de 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros.

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes mayores al 20% - veinte por ciento, se podrán hacer

excepciones a esta norma en algunos puntos del proyecto de la construcción, siempre y cuando no rebase el 20% - veinte por ciento de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

ARTÍCULO 93.- La altura máxima permitida estará supeditada a cumplir con el Coeficiente De Utilización Del Suelo y los demás coeficientes que establecen el presente reglamento.

ARTÍCULO 94.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso de suelo Habitacional Unifamiliar o a la vía pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m). En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integren armónicamente al paisaje.

En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

TITULO CUARTO BIS
DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO
CAPITULO PRIMERO
DEL PROGRAMA PARCIAL DEL DISTRITO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA
GENERALIDADES

ARTICULO 94 BIS 1.- Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las

relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Así mismo, los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando u área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

ARTICULO 94 BIS 2. - El Programa del Distrito Industrial y de Logística es el instrumento de planificación para el ordenamiento territorial que abarca una parte de la Zona Norte y otra de la Zona Centro del municipio, reconocida como un área de Crecimiento Industrial, teniendo como objetivo estimular la atracción de inversión y generación de empleos que permitan una mejor calidad de vida y competitividad de la población.

ARTICULO 94 BIS 3.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística, deriva del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente, por lo que La Zonificación Primaria A contemplada en este último, es la que se aplicara al Programa parcial en referencia.

ARTICULO 94 BIS 4.- El Polígono de actuación sobre el que se establece el Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística, se encuentra de acuerdo con la Zonificación Secundaria B contemplada en el Programa de Desarrollo Urbano vigente como Zonas de Crecimiento y Mejoramiento y la establecida en el anexo (mapa 44) del referido Programa Parcial.

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE USO DE SUELO

ARTICULO 94 BIS 5.- La Zonificación establecida en el Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística, se encuentra contenida en el anexo (mapa 44) quedando de la manera siguiente:

- a) Habitacional densidad media (Densidad E, 45viv/ha);
- b) Habitacional densidad alta (Densidad H, 90viv/ha);
- c) Equipamientos

- d) Áreas verdes urbanas, recreación y deporte
- e) Industria Ligera
- f) Industria Pesada
- g) Industria Logística
- h) Uso Mixto Comercial y de Servicios (Densidad I, 120viv/ha)
- i) Uso Mixto de Industria Ligera
- j) Uso Mixto de Logística (Densidad I, 120 viv/ha)
- k) Corredor Urbano habitacional, comercio y servicios (Densidad I, 120 viv/ha)
- l) Corredor Urbano Industria Ligera, comercio y servicios
- m) Corredor ripario, borde río pesquería

La clasificación para las actividades industriales, se encuentra prevista en el ANEXO G del Programa Parcial del Distrito y de Logística

ARTÍCULO 94 BIS 6.- Los usos y destinos del suelo previstos en el Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística, se determinan por medio de la Matriz de Compatibilidad usos y destinos de suelo (ANEXO H), estableciendo las siguientes categorías:

- a) Permitidos o Predominantes:
- b) Condicionados:
- c) Prohibidos:

ARTICULO 94 BIS 7.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística establece para vivienda una Densidad que se obtiene a partir de la división de las unidades netas de vivienda totales entre la superficie de un lote o predio en hectáreas.

El interesado podrá obtener la densidad optativa máxima de vivienda y/o CUS optativo máximo que establece la Matriz de lineamientos urbanísticos del Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística en lugar de la densidad base de vivienda mediante el instrumento de aprovechamientos urbanos optativos y su otorgamiento se condiciona a cumplir con el pago de aportaciones que se detalla en la sección 5.2.11 del Programa Parcial.

El porcentaje de aportación para la densidad optativa máxima (PAd) y el CUS optativo máxima (PaC) será de 10%.

ARTICULO 94 BIS 8.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística contempla un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), general de 90% para el Municipio previsto desde el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

ARTICULO 94 BIS 9.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística establece un Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), general de 10% para el Municipio, sin embargo, el 50% de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados.

ARTICULO BIS 10.- El Coeficiente de Utilización del Suelo que se contempla en el Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística, se calcula dividiendo la superficie total de construcción del lote o predio entre superficie total del lote o predio.

Las áreas que se destinen a Estacionamiento en sótanos y nivel de calle no se consideran para efecto del CUS.

El interesado podrá adquirir el Coeficiente de Utilización de Ocupación de Suelo optativo máximo en lugar del Coeficiente de Utilización del Suelo, mediante el instrumento de aprovechamientos urbanos optativos, el cual estará condicionado a cumplir con el pago de aportaciones detallado en la sección de Aprovechamientos optativos (Sección 5.2.11) del Programa Parcial de Distrito Industrial y Logística.

ARTICULO 94 BIS 11.- Además de lo anterior, también se podrá acceder a obtener el Coeficiente de Utilización del Suelo optativo máximo verde, cumpliendo las siguientes condicionantes:

- a) Cumplir con el pago de aportaciones detallado en la sección de Aprovechamientos optativos (Sección 5.2.11) del Programa Parcial de Distrito Industrial y Logística.
- b) Adoptar un CAAV mínimo de 0.15
- c) Ceder el 50% de este CAAV al frente del predio como áreas verdes y espacios permeables de uso público.
- d) Si las características de absorción del suelo lo permiten, emplear estrategias y sistemas de infiltración natural (como pozos de absorción) diseñados por un especialista.

Los Proyectos de uso industrial que pretendan instalarse en el polígono objeto del Programa Parcial del Distrito Industrial y Logística, podrán acceder a obtener un Coeficiente de Utilización del Suelo optativo máximo verde en lugar del Coeficiente de Utilización del Suelo base y su permisibilidad de uso se encuentra establecido en

la Matriz de Lineamientos urbanísticos del Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística.

ARTICULO 94 BIS 12.- Los remetimientos mínimos serán paralelos al perímetro mas cercano, ya sea que se trate de límite de propiedad, o de algún alineamiento oficial establecido.

ARTICULO 94 BIS 13.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y Logística establece que el Remetimiento mínimo frontal de cualquier edificación será de 5% de la longitud del frente del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor. Excepto cuando se trate de una vivienda habitacional o de dos viviendas habitacionales colindantes que no tengan este Remetimiento o cuando este ubicada en la zona patrimonial, en cuyo caso será cero.

Las Cocheras en las viviendas no requerirán de remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Autoridad Municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.

ARTICULO 94 BIS 14.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y Logística establece que el remetimiento mínimo posterior para los casos de vivienda unifamiliar deberá respetar el mínimo del 11% de la longitud del fondo del predio. Tratándose de ampliaciones en vivienda unifamiliar autorizada se podrá solicitar utilizar la mitad del fondo del predio siempre y cuando cumpla con este remetimiento.

Tratándose de los usos y destinos de suelo distintos a vivienda unifamiliar, el remetimiento mínimo posterior será del 5% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros el que sea mayor.

Se permitirá la construcción hasta el límite siempre y cuando se respeten los lineamientos del COS y CAAV establecidos en este Reglamento y cuando el predio colinda con la vía pública en la parte posterior.

ARTICULO 94 BIS 15.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y Logística establece que el remetimiento mínimo lateral de cualquier edificación será de 1.00 metro, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados no tengan este remetimiento. Cuando el frente sea menor de 8.00 metros de ancho no se exigirán remetimientos mínimos laterales en cualquiera de las plantas de la edificación, a excepción de que algún espacio no cuente con acceso a ventilación natural, caso en el cual deberá aplicarse el remetimiento de 1.00 metro.

No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando, por no ser exigidos, no se deje ningún remetimiento lateral, excepto cuando los muros den frente a un área pública.

ARTICULO 95 BIS 16.- El Programa Parcial del Distrito Industrial y logística establece que el remetimiento de escala humana frontal y posterior, el cual establece que se deberá respetar un remetimiento a partir del nivel 5 de 6.00 metros en el frente del límite del predio, así como un remetimiento de 3.00 metros en la parte posterior del límite del predio, con el fin de mantener una escala humana en el entorno construido.

ARTICULO 94 BIS 17.- La altura máxima de edificaciones se encuentra dictada de acuerdo con la vialidad y el acceso al transporte en el Programa de Desarrollo Vigente. Para la determinación de la altura máxima de una edificación, no se incluirán los siguientes elementos sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen este de acuerdo con su función, la totalidad de los mismos se encuentran dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- A) Cubo de elevadores
- B) Cubo de escalera que da acceso a la azotea
- C) Cuarto de maquina y equipos de aire acondicionado
- D) Tanques de almacenamiento de agua
- E) Equipos para la captación de energía solar
- F) Equipos para la generación de energía eólica
- G) Antenas de televisión, pararrayos o astas
- H) Tiros de chimenea o de ventilación
- I) Pretilos y/o barandales que no excedan la altura máxima de 1.50 m
- J) Domos o tragaluz (que no excedan la altura máxima de 1.20 m)
- K) Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos (que no excedan la altura de 1.20 metros y no contando la propia vegetación.
- L) Terrazas descubiertas
- M) Elementos decorativos u ornamentales para el uso de servicios en sus giros religiosos
- N) Pérgolas con muros permitidos hasta 1.20 metros de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y no ocupen más de 0% de la superficie de la losa sobre la que se encuentran.
- O) Los sótanos no se cuantifican para la determinación de la altura máxima.

TÍTULO QUINTO

URBANISMO Y ECOLOGÍA

CAPÍTULO PRIMERO

ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 95.- Sólo podrán transplantarse o talarse árboles; previo permiso de la Secretaría, que constituyan una amenaza contra la Seguridad de personas y/o bienes y/o que se encuentren en las siguientes áreas:

- a) De desplante de una edificación,
- b) Accesos autorizados,
- c) Vías Públicas,
- d) De infraestructura y
- e) Otras áreas de construcción accesorias

El usuario deberá de trasplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de estas de especies nativas de la región o equivalentes y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 96.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previo aviso a la Secretaría, buscando que los árboles a plantar se ubiquen

fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos. Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Secretaría, quien resolverá lo conducente. En cualquier otro caso, se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 97.- Los árboles de edad centenaria solo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 98.- Cuando se trasplanta un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, éste deberá ser trasplantado en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Secretaría del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 99.- Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación, poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

ARTÍCULO 100.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría , colocándolos de la siguiente manera:

- a) Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla, deberá tener un árbol entre cada dos cajones.
- b) Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones.
- c) Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.

ARTÍCULO 101.- En las áreas abiertas de estacionamiento, el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

ARTÍCULO 102.- Los árboles señalados en el artículo anterior, deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 103.- Deberán cumplir quienes pretendan instalar áreas verdes en azoteas de edificaciones, considerando como mínimo las siguientes:

- I. El porcentaje total de la superficie de la azotea que será cubierto con vegetación natural;
- II. El tipo de vegetación que será utilizada en la azotea verde, utilizando solamente aquellas que sean nativas del Estado y de bajo nivel de riego;
- III. Los mecanismos y tecnologías sustentables de riego y mantenimiento, procurando la sustentabilidad del proyecto;
- IV. Los materiales a utilizar, proponiendo el uso de materiales reciclados principalmente; y
- V. Los demás que se establezcan en dichos reglamentos.

ARTÍCULO 104.- Los parques y jardines municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán entregarse debidamente arborizados y con un sistema de riego permanente. Se plantarán especies nativas de la región como: Anacahuita, Tronadora, Mimbre, Ébano, Jaboncillo, Encino, Ciprés, Olmo, Nogal, Palo Blanco. Se autorizará la construcción de casas habitación en los lotes Habitacionales Unifamiliares mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie, pertenecientes a nuevos fraccionamientos, siempre y cuando se prevea la habilitación de un sistema que permita utilizar las aguas grises producidas por los futuros ocupantes, para el riego de sus áreas verdes.

ARTÍCULO 105.- En los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados, cuando menos un promedio de: Un árbol por cada cinco metros (5.00mts) lineales en camellones, un árbol en banquetas por cada unidad de vivienda y un árbol por cada cincuenta metros cuadrados (50.00m²) en parques, rotondas y jardines.

ARTÍCULO 106.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos, deberá tener cuando menos un área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 x 80 cm.), o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área.

CAPÍTULO SEGUNDO

IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 107.- Para la imagen urbana del Municipio deberá propiciarse lo siguiente:

- a) Las nuevas construcciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándose al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona.
- b) Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- c) Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- d) Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona;

e) Los propietarios de las edificaciones, tendrán la obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

ARTÍCULO 108.- Para la mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, en los predios donde se estén construyendo edificaciones de Uso No Habitacional, deberán aislarse adecuadamente para garantizar y proteger a los peatones, con cercado cubierto o construirse mamparas perimetrales o pasajes peatonales protegidos.

ARTÍCULO 109.- Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto. En caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la Autoridad Municipal, ésta podrá realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 110.- Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías. Estos deberán depositarse en los lugares que para tal efecto establezca el Municipio, en las condiciones que se le indique en la Licencia de Construcción. El Usuario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación, depositando los desechos en el lugar indicado y entregando el comprobante que se expida además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

ARTÍCULO 111.- Los propietarios o poseedores de predios baldíos ubicados dentro del perímetro del área urbana de este municipio, deberán mantenerlos limpios y deshierbados, cuando menos veces al año, debiendo realizar las limpiezas durante los meses de marzo, cuando la altura de la hierba rebase 30 centímetros, acorde a lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado La Secretaría inspecciones a los predios a fin de constatar que se dé cumplimiento a dicha obligación

En caso de detectarse que algún predio se encuentra en estado de abandono o bien con hierba de más de 30 centímetros, se procederá a requerir al propietario, poseedor o responsable, para que dentro de un plazo no mayor de 5 - cinco días

hábiles contados a partir del día siguiente en que se realice la notificación, proceda a la limpieza voluntaria del inmueble, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo así, se hará acreedora una multa equivalente al monto de 10 a 20,000 tomando en cuenta para su cuantificación las condiciones particulares del predio y la superficie del mismo, en caso de reincidencia el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de 40,000, pudiendo en su caso el municipio efectuar el servicio de limpieza debiendo el propietario o poseedor del inmueble cubrir el costo que represente la prestación de este servicio conforme a las tarifas que establece el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, independientemente de las sanciones a que se haya hecho acreedor, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el Código o leyes fiscales.

Para la limpieza del predio, se tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León vigente.

ARTÍCULO 112.- Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

ARTÍCULO 113.- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal, además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

CAPÍTULO TERCERO

CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

ARTÍCULO 114.- Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas.

ARTÍCULO 115.- Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura menor a tres metros y sesenta centímetros (3.60 m), con pendientes que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizará solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente.

En el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante la Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indique.

ARTÍCULO 116.- El fraccionador, propietario y/o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de reestructuración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción. Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTÍCULO 1 17.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la derrama del material removido (pateo) en los costados de la vía. Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en el sitio autorizado por la Secretaría.

ARTÍCULO 1 18.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre aguas abajo de cualquier material.

ARTÍCULO 1 19.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separados o edificaciones aledañas.

CAPÍTULO CUARTO ESTABILIDAD ESTRUCTURAL Y PENDIENTES

ARTÍCULO 1 20.- No se permitirá la construcción de ninguna edificación en superficies cuya pendiente natural del terreno promedio, medida en cada área cuadrada de 10.00 metros por 10.00 metros de terreno, "Pendiente Promedio", sea

mayor del 45%. Se exceptúa de esta norma a los predios de fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento.

ARTÍCULO 1 21.- Las solicitudes de Licencias de Construcción para edificar en predios con pendiente promedio mayor del treinta por ciento (30%), medida en áreas cuadradas de diez metros (10.00 m) deberán acompañarse con: un plano de altimetría y planimetría realizado por un topógrafo calificado, un plano de edificación ubicada en el terreno y un plano de dos cortes en sentido transversal y uno de dos cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación.

ARTÍCULO 1 22.- Toda solicitud de edificación que se pretenda realizar en zonas con pendientes promedio superiores a un treinta por ciento (30%) y/o estratos geológicos inestables, deberá acompañarse de los estudios técnicos avalados por profesionistas expertos en cimentaciones, geología, hidrología y mecánica de suelos, y un estudio de estabilización de taludes en caso de requerirse que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate y de las edificaciones aledañas.

Deberá dar cumplimiento al de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO QUINTO

DESCARGAS PLUVIALES

ARTÍCULO 1 23.- Se prohíbe obstruir, encauzar, alterar o modificar cualquier cañada, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

ARTÍCULO 1 24.- En toda cañada la Secretaría determinará una franja de seguridad y protección, misma que no deberá exceder de diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidráulico respectivo, así como la

topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años.

ARTÍCULO 1 25.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos capten no descarguen sobre un predio colindante. La contravención de lo anterior hará al Responsable acreedor de una sanción a la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

ARTÍCULO 1 26.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, debiendo utilizarse al efecto los colectores pluviales existentes, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

TÍTULO SEXTO LICENCIAS

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS FACTIBILIDADES Y LICENCIAS DE USO DEL SUELO, DE CONSTRUCCIÓN, Y EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 1 27.- Para la aprobación de Licencias de Uso del Suelo, de Construcción o Edificación se estará a lo dispuesto por la secretaría asegurándose que la licencia no contravenga lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 1 28.- Corresponde a la Secretaría autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, al reglamento Municipal de Construcción y del presente reglamento, conforme a las siguientes etapas del trámite:

- I. Factibilidad de uso de suelo;

- II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- III. Proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;
- IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación lo que constituye la licencia de construcción;
- V. Prórrogas para terminación de las obras;
- VI. Constancia de terminación de obras;
- VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;
- VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;
- IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y
- X. Licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 1 29.- A partir de la debida integración del expediente administrativo formado con motivo de la solicitud de los trámites enumerados, la Secretaría deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

- I. Factibilidad de uso de suelo: 5-cinco días hábiles;
- II. Fijación de lineamientos: 5-cinco días hábiles;

- III. Licencia de uso de suelo; o su modificación: 10-diez días hábiles;
- IV. Licencia de Construcción; o su modificación: 10-diez días hábiles;
- V. Prórrogas para terminación de obras: 5-cinco días hábiles;
- VI. Constancia de terminación de obras: 5-cinco días hábiles;
- VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;
- VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 10-diez días hábiles;
- IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 10-diez días hábiles; y
- X. Licencia de uso de edificación: 10-diez días hábiles.

ARTÍCULO 1 30.- El Uso del Suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Autoridad mediante un documento denominado "Licencia de Uso de Suelo".

ARTÍCULO 1 31.- La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. La factibilidad de uso de suelo:
 - a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

b) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes

La factibilidad de uso de suelo tendrá por objeto: Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 132.- Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Acreditar la propiedad o posesión del predio;

c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

d) Presentar plano de localización del predio;

e) Indicar el uso del suelo que se pretende;

f) Pago de derechos correspondientes;

g) Tarjetón del impuesto predial al corriente.

h) Firmas de vecinos, en los casos que aplique.

i) Plano de Microzonificación

II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia del acuerdo de factibilidad;
- c) Solicitud correspondiente;
- d) Copia del acuerdo de factibilidad;
- e) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- f) Pago de los derechos correspondientes; y
- g) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

III. Para la licencia de uso de suelo:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- e) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- f) Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;
- g) Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- h) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y

j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 1 33.- Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

ARTÍCULO 1 34.- Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento.

En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

ARTÍCULO 135. - Antes de iniciar una construcción se requiere contar con el proyecto arquitectónico o licencia de Uso de Suelo correspondiente al predio de que se trata. Se requiere además de la licencia de uso de edificación y el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción vigente, de acuerdo con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente la cual será nominativa e intransferible.

Sin embargo, el interesado podrá iniciar la ejecución de la obra, antes de obtener dichas licencias, en los términos del presente reglamento.

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de la

Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cédula profesional legalmente expedida.

ARTÍCULO 136.- La licencia municipal de construcción en los casos concretos de particulares y de empresas y de organismos públicos descentralizados, dentro del plazo a que se refiere el artículo 309 de la Ley, será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto autorizar:

- a) El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- b) Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen;
- c) Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable, y drenaje sanitario, a las redes de servicio público, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica y gas natural;
- d) Las de demoliciones y excavaciones;
- e) La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.
- f) Cualquier otra obra diversa a las anteriores

ARTÍCULO 137.- Para la obtención de la licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- b) Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con carácter de director responsable de la obra o corresponsable, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley;
- c) Pagar los derechos correspondientes;
- d) Acompañar la licencia de uso del suelo para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- e) Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.
- f) en su caso:
 - 1. el estudio de movilidad, cuando se trate de construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento o conjunto autorizado, realizado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley;
 - 2. los estudios o el dictamen de factibilidad técnica, a que se refieren respectivamente los artículos 168 y 169 de la Ley, cuando el proyecto de construcción se pretenda realizar en una zona de riesgo actual o potencial determinada en el atlas de riesgo respectivo.

ARTÍCULO 1 38.- En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamientos sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- a) Documentos que acredite la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
- b) Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales;
- c) Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 1 39.- Con fundamento en la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley de la materia y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento, en materia de desarrollo urbano o construcción.

ARTÍCULO 1 40.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida.

ARTÍCULO 1 41.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente; deberán ser revisados por la Secretaría para verificar el cumplimiento de las normas de la Ley en la materia y demás disposiciones de carácter general o Reglamentos Municipales en materia de Desarrollo Urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Secretaría, deberá realizar las consultas respectivas.

ARTÍCULO 1 42.-En caso de que el interesado no haya acompañado a su solicitud toda la documentación en regla conforme a lo señalado con anterioridad o bien que el proyecto presentado requiera modificaciones a juicio de la Secretaría, deberán señalarse los faltantes y en su caso las modificaciones a efecto de que el interesado presente sus documentos, exponga argumentos y haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos previstos en la Ley: sí indicados los faltantes de documentación y modificaciones en su caso, y habiendo transcurrido un plazo de 20 - veinte días naturales contados a partir del día siguiente al en que sea notificado el acuerdo relativo, sin que se tenga noticia del interesado dando cumplimiento a la prevención que se le haga, la solicitud o proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite, dándose de baja el expediente.

ARTÍCULO 1 43.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación de un Plan Parcial, para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45 - cuarenta y cinco días naturales.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la Secretaría únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de estas últimas, pero en ningún caso se podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

ARTÍCULO 1 44.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva de perito o peritos que, con el carácter de la obra, asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ejecuten a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables. El perito o empresa prestadora de este servicio, deberán presentar ante la Secretaría copia de la cédula profesional, que los avala como especialistas, carta de experiencia profesional, copia de su identificación y comprobante de domicilio.

ARTÍCULO 1 45.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante el proceso constructivo, deberá colocarse en el predio de la construcción un tablero, de cuando menos un metro cuadrado (1.00 m2) de superficie, para casas unifamiliares y de tres metros cuadrados (3.00 m2) de superficie para los demás tipos de construcción,

visible desde la vía pública y con los siguientes datos contenidos con la Licencia de Construcción:

- a) El número y la fecha de la Licencia de Construcción;
- b) El nombre completo del propietario del inmueble;
- c) El nombre completo, denominación o razón social del arquitecto y constructor;
- d) La función y género del uso de la futura edificación, y;
- e) Superficie del predio y metros cuadrados de construcción autorizados.

ARTÍCULO 1 46.- En el sitio de la Construcción deberá mantenerse a la vista, una copia de la Licencia de Construcción y del plano aprobado. Además, el propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también, que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, excepción hecha de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTÍCULO 1 47.- La cesión de los derechos que representa la Licencia de construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 1 48.- La Secretaría deberá señalar en las Licencias de Construcción que expida, el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes.

ARTÍCULO 1 49.- Las Licencias de Construcción tendrán una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

Las solicitudes de renovación deberán presentarse antes de que expire el plazo de vigencia.

A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberá dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, a fin de que previa la inspección relativa otorgue, en su caso la constancia correspondiente

ARTÍCULO 150.- Para el caso de trámites de autoconstrucción, se eximirá al solicitante de la firma de Director Responsable de Obra en los casos siguientes:

- a) Construcciones hasta 60 metros cuadrados de construcción de casa habitación y claros de 4.5 metros lineales.
- b) Bardas de hasta 2.5 metros de altura

Para obtener este beneficio es necesario que el solicitante presente por escrito la manifestación de su responsabilidad por la ejecución de la obra y de cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que fije la Secretaría.

ARTÍCULO 1 51.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, o bien de fachada, salvo que ésta pueda alterar la estabilidad estructural del edificio.

ARTÍCULO 1 52.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar los estudios correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes (Visto bueno de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda).

ARTÍCULO 1 53.- Para la obtención de la autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Presentar solicitud en la que se señale las razones o motivos que justifiquen su realización;
- b) Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para el efecto;
- d) Presentar plano de localización del predio;
- e) Presentar plano antecedente de la vivienda, comercio o industria registrada ante catastro;
- f) Presentar programa de obra;
- g) Formato oficial de responsiva;
- h) Presentar visto bueno de Protección Civil Municipal;
- i) Presentar visto bueno de la Unidad de Protección Ambiental Municipal;
- j) Pago de impuesto predial;
- k) Pago de derechos correspondientes;

I) Los demás que señalen para tal efecto el Ayuntamiento en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Una vez concluidos los trabajos de demolición el solicitante deberá presentar ante la Secretaría el comprobante de la disposición final de escombros.

ARTÍCULO 154.- DEROGADO

ARTÍCULO 155.- La licencia de uso de edificación será expedida por la Secretaría, de conformidad con la Ley de la materia y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación, de acuerdo a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- II. Señalar la ocupación máxima de construcción;
- III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y
- V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación sólo para aquéllas que difieran del uso habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 1 56.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.
- VIII. Acuerdo de trámite de Factibilidad, solo en caso de cambio de giro.

ARTÍCULO 1 57.- La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto a toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble esté habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 1 58.- Para usar una edificación, el Usuario, excepto cuando se trate de un Uso Habitacional Unifamiliar, requiere contar con una Licencia de Uso de Edificación, que establecerá la función y el género. Esta licencia será nominativa e intransferible y se dará por tiempo indefinido.

ARTÍCULO 1 59.- Se requiere que el Uso de toda Edificación sea compatible con la función del Uso del Suelo autorizado por el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

ARTÍCULO 1 60.- Se requiere que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los géneros establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 1 61.- Para zonas de Conservación, se requiere que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los géneros permitidos o condicionados, señalados en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 1 62.- Para zonas de Conservación, el género que no, esté listado específicamente en la Matriz de compatibilidad será homologado, al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaría

ARTÍCULO 1 63.- Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.

ARTÍCULO 1 64.- Con independencia de lo establecido por el artículo 18 y 155 de este Reglamento y para agilizar la apertura de empresas y comercios en el Municipio, todos los trámites y procedimientos que se realicen ante la Secretaría se deberán sujetar al presente procedimiento.

ARTÍCULO 1 65.- La Secretaría tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificarán con un número progresivo relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el archivo administrativo de esta Secretaría.

ARTÍCULO 1 66.- Para la obtención de las licencias municipales de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción, el solicitante deberá presentar ante la Secretaría la documentación que exige el presente reglamento.

ARTÍCULO 1 67.- El departamento técnico de la Secretaría, realizará una revisión de la documentación presentada por el interesado, a efecto de verificar que se ajuste a la normatividad vigente; hecho lo anterior emitirá una opinión a través de un Visto Bueno por medio del cual se le informará al interesado, que su documentación está completa y que puede iniciar; previo pago del inicio de trámite, su proyecto de construcción, sujetándose a los lineamientos urbanísticos generales, los requisitos establecidos en la Ley de la materia, así como las disposiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 1 68.- El solicitante deberá informar a la Secretaría si es su deseo iniciar el proyecto de construcción de manera inmediata o en su defecto hasta la expedición de las licencias respectivas.

ARTÍCULO 1 69.- En los casos en que se solicite la Regularización de las licencias municipales de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción, y que tengan cinco años o más establecidos y en funcionamiento, se dará trámite a su solicitud sin aplicar la suspensión de actividades, por el hecho de haber construido y de establecerse sin la debida autorización, sin embargo, si en el momento de acudir ante la Secretaría a realizar su trámite, se presenta o se detecta una infracción al

presente reglamento o a las disposiciones de la Ley de la materia, se le aplicarán tanto las medidas de seguridad como las sanciones a que haya lugar. No obstante lo anterior, el interesado deberá de cumplir con los aspectos arquitectónicos que la Secretaría le señala como requisitos de manera que pueda acatar con los lineamientos en el caso de la construcción y modificar los métodos de producción u operación del negocio que contraríen los requerimientos que la ley ordena. Lo anterior con la intención de apoyar las fuentes de empleo que estos negocios representan.

Siempre que se realice un cambio en el Uso de Suelo, de Edificación o de poseedor del predio, el propietario del mismo deberá solicitar la expedición de la correspondiente licencia, cuyo incumplimiento le hará acreedor a una sanción administrativa, así como la imposición de las debidas medidas de seguridad.

ARTÍCULO 170.- La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)

ARTÍCULO 171.- El Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) tiene como objetivo simplificar el trámite para obtener la licencia de uso de edificación y disminuir los requisitos y tiempos del trámite, así como coadyuvar a estimular la actividad económica formal en el municipio.

ARTÍCULO 172.- Las actividades o giros permitidos para realizar trámites en modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) están determinados por el Catálogo de Empresas de Bajo Riesgo, mismo que se fundamenta en el SCIAN.

ARTÍCULO 173.- Para poder tramitar una licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), se requiere cumplir con lo siguiente:

I. Para zonas de conservación: que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad de la zonificación secundaria según corresponda.

II. Para las zonas de mejoramiento y consolidación: es factible siempre y cuando cumplan con requisitos del presente capítulo, es decir que sean actividades económicas que no representan un riesgo por sus implicaciones para la salud humana, animal y vegetal, la seguridad y el medio ambiente, y que se encuentran clasificadas de conformidad con el SCIAN;

III. Para las zonas de crecimiento, no aplica;

IV. Que el giro se encuentre especificado en el Catálogo de Empresas de Bajo Riesgo;

V. Que el establecimiento consista en una edificación o parte de ella, o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 50.00 metros cuadrados de construcción, con independencia de la superficie total del lote o predio sobre el que se encuentran edificados;

VI. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 50.00 metros cuadrados, excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;

ARTÍCULO 174. - Para tramitar la licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial formato único SARE, indicando el uso de edificación con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

V. Copia de plano ó croquis e instructivo de antecedentes, cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, modernización catastral(solo en casas habitación.); En caso de estar sometido a Régimen deberá presentar copia del Plano de Régimen en Condominio debidamente autorizado;

VI. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal Vigente y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

VII. Firmas de 12 vecinos colindantes contiguos.

VIII. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 175.- Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal de la Ventanilla del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del comprobante de pago de ingreso y la fecha estimada para la resolución del trámite.

ARTÍCULO 176.- Las resoluciones de los trámites solicitados ante el SARE se expedirán por el titular de la Secretaría.

ARTÍCULO 177.- El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3-tres días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos indicados en el numeral que antecede.

ARTÍCULO 178.-En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria

de trámites. En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados para el sistema del SARE.

ARTÍCULO 179.- La Secretaría autorizará las licencias de uso de edificación modalidad SARE que cumplan con las disposiciones aplicables de la Ley, así como las de éste Reglamento; por lo que las que no se ajusten a las mismas, se resolverán en sentido desfavorable.

ARTÍCULO 180.- En cualquier momento, una vez otorgada la licencia de uso de edificación, las autoridades municipales competentes en materia de protección civil y medio ambiente, realizarán visitas aleatorias a los negocios para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

ARTÍCULO 181.- Se podrá acordar la revocación de la licencia de uso de edificación cuando no se cumpla con los lineamientos indicados en la licencia otorgada, así como los aspectos relativos a la materia de protección civil y medio ambiente.

CAPÍTULO TERCERO

LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 182.- Para realizar la urbanización del suelo, el interesado deberá cumplir con lo dispuesto en los Artículos 242 y 243 de la Ley

ARTÍCULO 183.- En los casos de autorización de fraccionamientos y urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar la ejecución de su proyecto, antes de obtener la resolución de la etapa que así se lo autorice; debiendo celebrar un convenio con la Secretaría donde se especificará todos los lineamientos que debe observar en el avance de su obra, pudiendo la Secretaría en cualquier momento realizar las inspecciones necesarias, a fin de corroborar el cumplimiento de estos compromisos, aplicando las sanciones a que haya lugar en caso de dicho incumplimiento, debiendo sujetarse a los términos y lineamientos del presente reglamento

ARTÍCULO 184.- La documentación necesaria para solicitar la factibilidad de urbanización ante la Secretaría será la siguiente:

- a) Solicitud de factibilidad de urbanización;

- b) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- c) Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio.
- d) Acreditar la propiedad jurídica;
- e) Plano de la localización del predio en el sector respectivo del plano del Municipio, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- f) Estudio geofísico, geológico e hidrológico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo;
- g) No contar con quejas, reclamaciones o denuncias urbanas ante el Municipio o cualesquier otra autoridad, interpuestas por personas afectadas en contra de otros fraccionamientos o acciones urbanas realizadas en el territorio de General Escobedo, Nuevo León, por el mismo solicitante. Para ello el interesado deberá presentar por escrito ante esta Secretaría, su manifestación bajo protesta de decir verdad de no estar en este supuesto.
- h) las demás establecidas por el ayuntamiento

ARTÍCULO 185.- De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico. Para esto deberá además de acreditar la personalidad con que comparece, presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- b) Certificado de gravamen o de libertad de gravamen del predio;

- c) Plano de la localización del predio en el sector respectivo del plano del Municipio, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos, topografía, curvas de nivel a cada metro y datos del polígono;
- d) Acuerdo de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial autorizado por la IPD;
- e) Acuerdo de Factibilidad de energía eléctrica autorizado por C.F.E;
- f) Fotografías que muestren la situación actual del predio.

De acuerdo por lo dispuesto en el Artículo 248, de la Ley, se podrá solicitar la Factibilidad y los Lineamientos Generales en un solo trámite presentando la documentación correspondiente de ambos.

ARTÍCULO 1 86.- Para el trámite de Proyecto Urbanístico se deberá presentar la siguiente documentación;

- a) Solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico;
- b) Copia de los acuerdos de Factibilidad y Lineamientos Generales autorizados;
- c) Plano del diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada (1) un metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo de cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- d) Estudio del impacto ambiental del proyecto indicando las medidas de mitigación;
- e) Estudio de impacto vial del proyecto;

f) Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio;

g) Acreditar personalidad jurídica;

h) En el caso que la Autoridad lo requiera presentar estudio Hidrológico.

ARTÍCULO 1 87.- El proyecto Urbanístico formulado por el interesado en base a los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.

En este último caso es decir, que el proyecto requiera de correcciones, modificaciones o de documentación adicional, el municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10 diez días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones o presentar la documentación adicional requerida, Si transcurre este plazo sin respuesta. El Proyecto se negara y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificado al interesado en su caso haga uso del derecho de interponer administrativos presentados en esta ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto o entregue la documentación solicitada, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor a 20 días hábiles a partir de la recepción de la solventación de dichos requerimientos resolviendo dicha solicitud respectiva

ARTÍCULO 188. - En lo que respecta a la aprobación del plano de Rasantes, este deberá contener los niveles de terreno natural y de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las calles existentes en la zona. (Estudio de drenaje pluvial).

ARTÍCULO 1 89.- Para la aprobación del Proyecto Ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud de autorización del Proyecto Ejecutivo;

b) Copia del acuerdo y plano autorizado del Proyecto Urbanístico;

- c) Copia del plano autorizado de Rasantes;
- d) Fotografías de la situación actual del predio;
- e) Acreditar que esté al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- f) Avalúo Catastral;
- g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- h) Copia del plano del Proyecto Urbanístico aprobado;
- i) Copias heliográficas de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las autoridades correspondientes;
- j) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- k) Estudio de mecánica de suelos con el diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;
- l) Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio;
- m) Programa y presupuesto de obra;

n) Acreditar la personalidad jurídica, debiendo además, firmar los planos y presupuestos, los propietarios o apoderados así como los peritos responsables;

o) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y los peritos responsables;

ARTÍCULO 1 90.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una copia del acuerdo que autorice el Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento con el que se tendrán garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo autorizado.

ARTÍCULO 1 91.-Para la autorización de Ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud de autorización de ventas

b) Copia del acuerdo y plano autorizados del Proyecto Ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

c) Título que acredite la personalidad del predio;

d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

e) Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones;

f) Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad.

g) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

h) Acreditar la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la ley de la materia

i) Constancia expedida por el Estado del cumplimiento del artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 1 92.- El interesado podrá solicitar modificar los Proyectos Urbanístico, Ejecutivo y de Ventas, pudiendo ser éstos, dos últimos en un solo trámite.

ARTÍCULO 1 93.- Aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de .servicios públicos en un fraccionamiento, se podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la -.propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se tenga el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y haya cumplido con:

a) La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios. y demás funciones públicas, según lo establece la Ley de la materia y la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado;

b) El otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por el monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%. La duración de estas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

ARTÍCULO 1 94.- La Secretaría supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización del fraccionamiento. Estas podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 1 95.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento el interesado deberá contar con la autorización. A quien se le transfieran, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 1 96.- Autorizado el fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter legal sobre el derecho de propiedad, o incumplimiento de los planes, programas y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano respecto del inmueble objeto del mismo, la Secretaría podrá ordenar la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de, las obras, mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 1 97.- Para la solicitud de prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o la reducción de las garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías;
- b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- c) Programa y presupuesto de obras;
- d) Avance de obras;
- e) Acreditar la personalidad de conformidad con la Ley y demás ordenamientos jurídicos;
- f) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- g) Demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 1 98.- En la etapa de constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de la constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías;
- b) 4- Cuatro copias del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- c) Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por esta secretaría y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales; El monto de la fianza será por el 20% del costo de las obras que se garantizan;
- d) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- e) Acreditar la personalidad jurídica; y
- f) La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.
- g) Documento o constancia de recepción de obra a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

ARTÍCULO 199.- Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado dará aviso a la Secretaría sobre la terminación de obras en cumplimiento a las obligaciones establecidas en la autorización del fraccionamiento, a fin de que previa la inspección relativa otorgue en su caso, la Constancia de terminación de obras correspondientes una vez que se haya constatado que las obras están conforme a las especificaciones y planos respectivos, ya que de no ser así, se podrá otorgar dicha constancia, siempre y cuando el interesado garantice en especie o en efectivo el cumplimiento de sus obligaciones ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

A partir de que se formalice la recepción de las obras de urbanización, las obras de urbanización y superficies de terreno destinadas para funciones públicas, pasarán a

ser propiedad del Municipio, integrándose por consiguiente el fraccionamiento a este Centro de Población, siendo a cargo del Municipio y Organismo: correspondientes, el mantenimiento de las obras de urbanización y servicios públicos del fraccionamiento, no implicando la liberación de responsabilidad del fraccionador respecto de las obligaciones impuestas, para restablecer y reparar las obras de infraestructura, en caso de que resultaran o existieran defectos o vicios ocultos en las mismas y en la calidad de los materiales que se utilizaron para su construcción, conforme a lo establecido por la Ley.

A solicitud del interesado cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta que se expida al efecto, servirá como comprobante de la liberación de garantías, debiéndose cumplir con lo dispuesto por el artículo 270 de la Ley.

De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el Municipio en un término no mayor de 40-cuarenta días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente

ARTÍCULO 200.- Para solicitar la Municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente, la siguiente información:

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes,
- IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

ARTÍCULO 201.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio de haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le

correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega de recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 10 diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 202.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites para la aprobación de un fraccionamiento, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- a) La Factibilidad, los Lineamientos generales, el Proyecto Urbanístico y el plano de Rasantes;
- b) El Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas;
- c) La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la Municipalización.

ARTÍCULO 203.- Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un Fraccionamiento a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses, de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 204.- La Secretaría es la autoridad competente para la elaboración y ejecución de los programas de la tenencia de la tierra urbana.

La Secretaría en base a los programas para la Regularización de la tenencia de la tierra urbana municipal podrá autorizar las siguientes formas de regularización de los asentamientos humanos irregulares:

- I. Regularización ordinaria: Consiste en propiciar que los propietarios conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalice la transmisión de la propiedad a favor de los poseedores;

II. Regularización directa: Consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles del municipio, por procedimientos de derecho público y/o privado;

III. Regularización patrimonial: Consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del municipio, a favor de los beneficiarios.

ARTÍCULO 205.- La Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana como fraccionamiento habitacional se sujetará a las siguientes normas:

I. Solamente el Ayuntamiento a través de la dependencia Municipal creada para este propósito, podrá iniciar y continuar las acciones para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la Regularización quienes al inicio de la vigencia del presente Reglamento ocupen un lote por familia en el predio por autorizar y no sean propietarios de otro inmueble en el municipio. Teniendo preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la Regularización con más de un lote por familia, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por este Reglamento y los Planes de Desarrollo Urbano aplicables;

IV. El Municipio interpondrá sus buenos oficios ante las partes con el fin de que los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a las condiciones del mercado inmobiliario y a la capacidad económica de los adquirentes.

ARTÍCULO 206.- La Regularización cualquiera que sea el régimen de la tenencia de la tierra urbana, se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, así como las contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTÍCULO 207.- La Regularización de la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de

infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiere el asentamiento humano correspondiente.

ARTÍCULO 208.- Los fraccionamientos por Regularizar deberán contar con el trazo de las calles, áreas deportivas y para equipamientos sociales públicos, vialidades, estacionamientos y en su primera etapa los servicios mínimos básicos de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica y alumbrado público. En sus etapas posteriores deberá cumplir con la totalidad de las obras.

ARTÍCULO 209.- El cumplimiento de las obligaciones será responsabilidad del organismo municipal promotor del desarrollo para el Fraccionamiento mismo que deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarias, en un término que no deberá exceder de diez años.

ARTÍCULO 210.- Constituyen normas básicas para la regularización de los asentamientos humanos de la tenencia de la tierra urbana las siguientes:

I. Sólo podrán aprobarse los ubicados en las áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables del municipio donde los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos u ordenamiento territorial, las consideren factibles o condicionadas y que cuenten o se prevea pueden contar con servicio de transporte público; por lo demás se atenderá a las normas para desarrollos habitacionales contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y del presente Reglamento;

II. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12 -doce metros, debiéndose respetar las afectaciones viales y de infraestructura, previstas en los Planes de Desarrollo Urbano y Proyectos Viales aplicables;

III. Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% - diecisiete del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% -sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública; y,

IV. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 211.- La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirientes de los lotes, a través del organismo municipal promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, promoviendo y apoyando los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos.

Estas obras serán entregadas en la forma establecida en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y en el presente Reglamento, al municipio para su administración.

ARTÍCULO 212.- En el fraccionamiento podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional, pero compatibles con éste, de acuerdo con los planes de Desarrollo Urbano aplicables. Lo anterior con el propósito de fomentar el empleo cercano a la población especialmente a través de micro y medianas industrias o empresas, mismos que deberán ser indicados en los planos presentados para su aprobación.

ARTÍCULO 213.- En los lotes del fraccionamiento se permitirá que tengan las siguientes mezclas de usos del suelo: habitacional- comercial, habitacional- servicios, comercial servicios o comercial- industrial siempre y cuando las actividades asociadas a la habitacional no generen molestias o trastornos a los vecinos o al libre flujo vehicular y peatonal, mismos que deberán ser indicados en los planos presentados para su aprobación.

ARTÍCULO 214.- Al realizarse cualquier acto de urbanización sin contar con la autorización correspondiente la Secretaría ordenará la inmediata suspensión de las obras y actos relativos, conduciéndose conforme a los procedimientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 215.- La Secretaría, no dará trámite a solicitudes o documentos para la aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en este

Reglamento, a persona física o moral que siendo propietario de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 216. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Para los efectos legales los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Artículo 216 BIS.- Además de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 208 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá cumplir con lo siguiente:

- I.- En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada dos cajones.
- II.- En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones.
- III.- Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores.

ARTÍCULO 217.- Sólo podrá denominarse fraccionamiento la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.

Cuando la urbanización del suelo se realiza con vías privadas se le denominará conjunto urbano o conjunto privado o fraccionamiento privado.

Cuando en un fraccionamiento habitacional se realiza la urbanización de los lotes y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará fraccionamiento habitacional simultáneo.

Cuando en un conjunto urbano habitacional se realiza la urbanización de los lotes privativos y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará conjunto habitacional simultáneo.

CAPÍTULO CUARTO

AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES DE TERRENOS

ARTÍCULO 218.- La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto aprobar el número de dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10- diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos

establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se aplicará la normatividad de la Ley para analizar y resolver las solicitudes relativas a subdivisiones. Fusiones, Relotificaciones y Parcelaciones.

ARTÍCULO 219.- La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de la Ley; en concordancia con el artículo 234 de la Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

ARTÍCULO 220. - La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de la Ley; en concordancia con el artículo 234 de la Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

ARTÍCULO 221.- La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 222.- La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de la relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en la Ley.

Artículo 223.- La parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser

superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

ARTÍCULO 224. - Para la obtención de las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación o parcelación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II. Presentar el plano a escala georeferenciado del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agrega el plano de la lotificación antecedente;
- III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;
- V. Presentar el alineamiento vial;
- VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;
- VII. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 225. - Los interesados en llevar a cabo una acción urbana de las mencionadas en este Reglamento ante la Secretaría, con la finalidad de establecer un negocio comercial o urbanizaciones nuevas de cualquier tipo, deberán presentar su solicitud en términos de este Reglamento, para este efecto podrán otorgarse estímulo.

ARTÍCULO 226. - Todos los interesados en llevar a cabo una acción urbana de las mencionada en el artículo anterior, tendrán a su disposición un estímulo que consistirá en un monto que no será superior a lo que el interesado hubiese erogado por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a partir de que entra en entra en vigencia el presente dispositivo.

ARTÍCULO 227. - El estímulo a que se refiere el artículo anterior por ningún motivo se podrá aplicar de manera retroactiva y solo podrá ser utilizado por aquellos particulares que a partir de la vigencia del presente dispositivo erogan el Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble y soliciten el mencionado estímulo ante la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal por escrito.

ARTÍCULO 228. - El término para solicitar dicho estímulo será el de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble y deberá manifestar el propietario del proyecto o negocio a desarrollar en el predio que adquirió, debiendo anexar la documentación que acredite su personalidad y el recibo de Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble que haya enterado, así mismo, deberá expresar una síntesis en la que explique el proyecto o negocio a desarrollar.

ARTÍCULO 229. - En caso de ser negocio o establecimiento comercial este deberá ser inscrito en el padrón de negocios que para tal efecto deberá llevarse a cabo en la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal.

ARTÍCULO 230. - El beneficio deberá ser solicitado por el propietario del inmueble, y en caso de que se comparezca a través de representante legal, deberá anexar a la solicitud poder notariado que acredite la personalidad con que comparece.

ARTÍCULO 231. - La Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal al recibir la solicitud del beneficio, sin mediar más trámite y en la vía económica examinará la documentación que se anexa a la misma, de no hacer recomendaciones por falta de documentos o improcedencia por no ser propietario del inmueble quien hace el trámite, en un término de 48 horas resolverá la solicitud planteada.

ARTÍCULO 232. - Al resolver la solicitud favorable al interesado le expedirá a éste un Certificado por una cantidad que no será superior a lo que el interesado hubiese erogado por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Para este efecto, se expedirá el certificado por duplicado, uno para el interesado y otro para ser

conservado por la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal. El interesado deberá firmar de recibido el certificado de depósito y en la parte posterior del mismo se harán constar los términos y condiciones de uso, así como las sanciones al incumplimiento de los mismos.

ARTÍCULO 233. - El certificado que expida la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal no podrá ser transferible y tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la expedición del mismo. Este será exclusivamente para amortizar los derechos que por concepto del desarrollo de la acción urbana para la cual haya adquirido el inmueble, esté obligado a cubrir.

ARTÍCULO 234. - El certificado que expida la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal no podrá ser prorrogable. Dicho certificado será nominativo y por ningún motivo podrá ser transferible.

ARTÍCULO 235. - La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la aplicación de la Ley de la Materia y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere este reglamento, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe. La Secretaría no podrá exigir más requisitos que los que exige la Ley y el presente Reglamento, y por ningún motivo retardara los procedimientos que en el presente reglamento se señalan.

ARTÍCULO 236. - Una vez reunidos los requisitos que marca el presente Reglamento y la Ley de la Materia, en el momento correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología expedirá las valorizaciones correspondientes a la brevedad posible, con la finalidad de que el interesado acuda a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal a hacer valer el beneficio que se menciona en el presente capítulo.

ARTÍCULO 237. - Con la finalidad de que los interesados hagan uso del beneficio, cada vez que acudan a cubrir los derechos derivados de la acción urbana a desarrollar les será descontado el monto de las valorizaciones expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, o aquella Secretaría que realice las funciones de esta última, y si una vez cubierto lo anterior aún tuviesen en su favor un remanente, les será entregado un nuevo certificado por la cantidad que hayan

enterado junto con el remanente en el cual se renovará la vigencia de 6 meses. La vigencia del certificado por ningún motivo será acumulable. Los recibos de pago de derechos deberán ser expedidos en ceros.

ARTÍCULO 238. - Si el monto a que se está obligado a cubrir por concepto de los derechos derivados de la acción urbana a desarrollar es superior al monto por el cual se expidió el certificado, únicamente deberá ser cubierto en efectivo el excedente que resulte de la operación matemática de restar del monto de las valorizaciones el monto del certificado. En este caso, el recibo de derechos deberá ser expedido detallando el beneficio en ceros y el monto cubierto en efectivo. Sin embargo, de igual manera se le bonificará la cantidad enterada con el certificado.

ARTÍCULO 2 39.- Una vez utilizado en su totalidad el certificado y hasta la conclusión del trámite, este deberá ser retenido por la Secretaría de Administración, Finanzas y Tesorero Municipal, quien deberá llevar un registro de los certificados expedidos y los controles necesarios para el buen funcionamiento, aprovechamiento y estadística del beneficio.

ARTÍCULO 240. - La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología brindará la asesoría a los interesados cuando surjan dudas respecto de la normatividad aplicable y las acciones a tomar respecto de la misma, pudiendo el interesado mismo solicitar las visitas de inspección para efecto de no perder el beneficio que le otorga el certificado y no cometer infracción alguna. El hecho de solicitar voluntariamente la visita de inspección no exime al beneficiario de sanciones en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 2 41.- Por incumplimiento a cualquier dispositivo del presente Reglamento, conducta que amerite infracción, o violación al mismo, el beneficio otorgado será cancelado quedando sin efectos el certificado expedido, esto sin necesidad de dar vista al interesado.

ARTÍCULO 2 42.- Para este caso a que se refiere el artículo anterior, la solicitud planteada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, será desechada y se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad e infracciones previstas en el Capítulo de de Infracciones y Sanciones del presente Reglamento, en términos de la Ley de la Materia.

ARTÍCULO 243. - Quedan exceptuadas de estímulo que se menciona en los anteriores dispositivos aquellas operaciones de compra venta, donación, o cualquier medio de traslación de dominio que se hayan realizado antes de la entrada en vigor de este dispositivo.

ARTÍCULO 244. - En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

TÍTULO SÉPTIMO

TRÁMITES ESPECIALES

CAPÍTULO PRIMERO

DEL PERMISO DE LA CONFIANZA

ARTÍCULO 245.- El permiso a la confianza es el documento mediante el cual la Secretaría otorga al solicitante el beneficio para iniciar la construcción de su proyecto, siempre y cuando haya demostrado haber cumplido con lo siguiente:

- a) Haber obtenido Factibilidad de uso de suelo favorable.
- b) Haber obtenido Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.
- c) **Presentar Plano del** proyecto **Arquitectónico, para su revisión**
- d) Presentar un Programa de obra con un período de ejecución de 30 días, firmado por el Verificador Responsable del Trámite (VRT).

Para el caso de casa habitación unifamiliar el solicitante deberá acreditar la propiedad, presentar el programa de obra, y el proyecto arquitectónico firmado por el Verificador Responsable del Trámite (VRT).

ARTÍCULO 246.- El permiso de la confianza se obtendrá en un plazo de 3 días hábiles contados a partir de que el solicitante haya presentado los requisitos que se establecen en el artículo anterior, el mismo tendrá una vigencia de 30 días hábiles,

contados a partir de que se notifique, pudiendo prorrogarse a criterio de la Secretaría hasta por un plazo de 90 días hábiles, debiendo el solicitante de justificar la necesidad de ampliación de dicha vigencia.

ARTÍCULO 247.- En el permiso de la confianza se fijarán cada uno de los compromisos que el solicitante adquiere para la ejecución de la obra de construcción, y deberá en todo momento respetar cada uno de los lineamientos que la Ley y los Reglamentos Municipales establecen. En el entendido que el incumplimiento a los compromisos adoptados se considerarán una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

Se deberá informar a la Secretaría el avance de la obra haciendo de su conocimiento que el incumplimiento de dicho permiso, se considerará una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 248.- El trámite del permiso a la confianza deberá realizarse de manera primordial a través del Sistema de Trámites en Línea con el que cuenta esta Secretaría, debiendo cargar toda la documentación requerida en el apartado del trámite correspondiente, y una vez aprobada su solicitud se notificara al solicitante una valorización parcial correspondiente al 50% de pago de derechos por concepto de Licencia de construcción, el cual se tomara en cuenta como adelanto al pago de derechos definitivo que corresponda al momento de la culminación de su trámite.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL VERIFICADOR DE TRÁMITE RESPONSABLE (VTR)

ARTÍCULO 249.- El Verificador Responsable del Trámite es la persona física auxiliar de la administración municipal que cuenta con estudios en Ingeniería Civil o Arquitectura, con la respectiva cédula profesional, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, obligada a responder por la validación que realice de la autenticidad y observancia de todos los requisitos previstos por la Ley, este Reglamento aplicable, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano disposiciones y demás incluyendo las ambientales en los Trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

ARTÍCULO 250.- Para obtener la acreditación y el registro de Verificador Responsable de Trámite, se debe satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que posee Cédula profesional vigente.
- II. Acreditar como mínimo 3 años de experiencia en proyectos, construcción de obras y gestión urbana.
- III. Proporcionar correo electrónico para recibir de manera oficial cualquier información o requerimiento por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad. En caso de cambiar de correo electrónico deberá presentarlo por escrito a la Secretaría por lo menos 5 días hábiles antes de hacer el cambio.
- IV. Presentar un escrito en el que la persona dueña del trámite, lo designe como verificador responsable del trámite; asuma la responsabilidad por lo que realice el presente de este último.

TÍTULO OCTAVO

DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO PRIMERO

ARTÍCULO 251. - Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 158 de este reglamento, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;

- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el reglamento de aceras y banquetas vigente; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la Secretaría correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Secretaría, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
- XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos

mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto.

ARTÍCULO 252. - Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 - cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las

aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de la Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de la Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso al Ayuntamiento deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por el Municipio para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

ARTÍCULO 253.- El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;
- IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;
- V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la Ley; y
- VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala la Ley.

ARTÍCULO 254. - En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de la Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 25 5.- Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de la Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;

II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;

III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quinque metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;

IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros;

VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente

mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

VIII. Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 13-trece metros y las vías locales cerradas deberán ser de 13-trece metros y tendrán un retorno mínimo de 23-veintitrés metros de diámetro de paramento a paramento, con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros cada una, deberán estar vinculadas o conectadas al sistema vial autorizado;

IX. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia;

X. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a: Un árbol con las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7-siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques.

La obligatoriedad de plantar los árboles a que se refiere el párrafo anterior en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de cantidad alguna en moneda o especie.

XI. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano.

ARTÍCULO 256.- El titular de la autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, además de lo dispuesto en los artículos anteriores, estará afecto a las obligaciones siguientes:

I. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

II. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210 fracción I del presente reglamento;

III. Construir las obras de urbanización señaladas en el artículo 208 del presente reglamento, las cuales deberán ejecutarse conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de autorización;

IV. Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al Municipio la garantía hipotecaria o fianza suficiente la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;

V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos públicos respectivos;

VI. Cubrir los gastos de los servicios públicos municipales, en los siguientes términos:

a. El alumbrado público y la recolección de basura, hasta por 6-seis meses después de la inscripción del proyecto de ventas, en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

El titular del fraccionamiento autorizado deberá presentar al Municipio, el proyecto de ventas debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y la Secretaría, en el término máximo de 5 días hábiles posteriores, expedirá y entregará al titular, la carta dirigida a la compañía prestadora del servicio del alumbrado público y la carta dirigida a la compañía prestadora del servicio de recolección de basura, donde les informa de la fecha en que la factura correspondiente será elaborada con cargo al Municipio, la cual será a los 6 meses posteriores a la fecha de inscripción mencionada; y

b. Los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad de los equipamientos, mantenimiento de la arborización y vigilancia, hasta la municipalización del fraccionamiento.

VII. Realizar el diseño del pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

VIII. Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el Municipio;

IX. Inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el acuerdo de autorización y el plano de proyecto ejecutivo urbanístico;

X. Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos; y

XI. Deberá cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

ARTÍCULO 257. - En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la Secretaría apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;

III. Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;

IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y

VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.

ARTÍCULO 25 8.- Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la Secretaría. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se hayan autorizado para realizar un fraccionamiento podrá concederles autorización para que emprendan otro siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

ARTÍCULO 259.- Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Serán promovidos por el Estado o el Municipio, a través de sus organismos descentralizados, siendo estos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley;
- II. Los organismos promotores oficiales, podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento;
- III. Cada familia sólo podrá adquirir un lote;
- IV. El frente de los lotes será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- V. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados
- VI. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 13-trece metros; con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros;
- VII. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años;
- VIII. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público, conforme al dictamen emitido por la Dependencia Estatal en materia de Transporte Urbano;
- IX. Ceder a título gratuito a favor del Municipio, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- X. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción I, del presente reglamento;
- XI. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a lo previsto en el artículo 213, fracción X del presente reglamento;
- XII. La ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 208 del presente reglamento se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas al Municipio para su administración;

XIII. Podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, tomas de agua potable y drenaje domiciliario, energía eléctrica y alumbrado público de seguridad;

XIV. En estos fraccionamientos podrán existir lotes con usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes; y

XV. Deberá sujetarse a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan el Ayuntamiento y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 260.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes;

II. Deberán sujetarse a las normas básicas que establezca el presente reglamento en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de absorción;

III. Deberán cumplir los requerimientos de cajones de estacionamiento de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de movilidad realizado conforme lo dispuesto por la Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;

IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 19-diecinueve metros; Con aceras de 3.50-tres punto cincuenta metros;

V. Deberán realizar las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con discapacidad;

VI. Deberán ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción III, del presente reglamento;

VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 208 del presente reglamento; y

VIII. Deberán cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

ARTÍCULO 261.- Los fraccionamientos o parques industriales solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano y se sujetarán a las siguientes normas básicas:

I. Deberán cumplir con las disposiciones que emita el Ayuntamiento en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso de suelo;

II. Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías subcolectoras tener un ancho mínimo de 28-veintiocho metros, con aceras de 5-cinco metros y camellón central de 4-cuatro metros; Las vías locales tendrán un ancho mínimo de 19-diecinueve metros, con aceras de 3.50-tres punto cincuenta metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros;

III. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión municipal correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 210 fracción IV del presente reglamento;

IV. Ejecutar las obras de urbanización que se indican en el artículo 208 del presente reglamento;

V. Será responsabilidad de los adquirentes de los lotes, el cumplimiento de las normas aplicables; y

VI. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

ARTÍCULO 262. - En el caso de los fraccionamientos funerarios o cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente al Municipio, deberán de cumplirse con las disposiciones en materia de salud pública y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autorice y dentro del plazo determinado por la Secretaría lo siguiente:

I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:

- a. Vías internas para vehículos y andadores peatonales;
 - b. Estacionamiento de vehículos;
 - c. Franjas de separación entre fosas;
 - d. Servicios generales; y
 - e. Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde.
- II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;
- III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;
- V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;
- VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como, en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias;
- VII. Contribuir, en los términos de las Leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;
- VIII. No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo;
- IX. Ceder al Municipio las áreas a que se refiere el artículo 212 fracción VII, del presente reglamento; y
- X. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL
SUELO

ARTÍCULO 263. - El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

- I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Programa de Desarrollo Municipal vigente aplicable;
- II. Solicitar la Factibilidad de Urbanización o Factibilidad de Uso de Suelo;
- III. Solicitar los Lineamientos Generales de Diseño Urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;
- V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;
- VII. Solicitar a la Secretaría del proyecto de ventas para realizar operaciones de ventas;
- VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;

IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas;

X. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 264.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; Constituye La Factibilidad de Uso de Suelo;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

III. Proyecto urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Uso de Suelo; IV. Plano de rasantes;

IV. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Construcción;

V. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente; VII. Prórrogas para terminación de obras;

VI. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

VII. Municipalización.

ARTÍCULO 265. - A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo anterior y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar; Constituye la factibilidad de uso de suelo: 10-diez días hábiles;

- II. Lineamientos generales de diseño urbano: 10-diez días hábiles;
- III. Proyecto urbanístico o su modificación; Constituye la licencia de uso de suelo: 20- veinte días hábiles;
- IV. Plano de rasantes: 5-cinco días hábiles;
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; constituye la licencia de construcción: 20-veinte días hábiles;
- VI. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;
- VII. Prórrogas para terminación de obras y reducción de garantías: 15-quince días hábiles;
- VIII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 40-cuarenta días hábiles; y
- IX. Municipalización: 10-diez días hábiles.

En caso de que la Secretaría sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos arriba señalados para cada caso y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, se considerará negada la solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3- tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

ARTÍCULO 266.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 267.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, o la factibilidad de uso de suelo, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa al interesado los usos y densidades brutas a que tiene derecho el predio y de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

ARTÍCULO 268. - Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, lo que constituye la factibilidad de uso del suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
- VI. Pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 269.- De ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el

proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Programa de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro; y
- V. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

Se podrá solicitar la Factibilidad y los Lineamientos Generales en un solo trámite presentando la documentación correspondiente de ambos.

ARTÍCULO 2 70.- En la etapa de proyecto urbanístico lo que constituye la licencia uso de suelo, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;
- II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;

IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

V. Estudio de movilidad del proyecto;

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Documento que acredite la personalidad jurídica;

VIII. Estudio hidrológico del predio;

IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos;

X. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio público; y

XI. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

ARTÍCULO 271. - El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, o modificaciones.

En ese último caso, es decir que el proyecto requiera de correcciones, o modificaciones, el Municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10-diez días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10-diez días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones. Si transcurre este plazo sin respuesta, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificada al

interesado en el término de 3-tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto solicitada por la autoridad, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 20-veinte días hábiles a partir de la recepción del documento mediante el cual se solventen de dichos requerimientos resolviendo la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 272.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de aprobación;
- II. Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico con el plano correspondiente; y
- III. Plano de rasantes;
- IV. Estudio de drenaje pluvial.

ARTÍCULO 273. - En la etapa del proyecto ejecutivo urbanístico, lo que constituye la licencia de construcción, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico;
- II. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico;
- III. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de la secretaría;
- IV. Fotografías de la situación actual del predio;

- V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- VII. Avalúo Catastral;
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- XI. Planos de las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio acreditados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León según lo establece el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- XIII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- XIV. Programa y presupuesto de obra;

XV. Acreditar la personalidad jurídica; y

XVI. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

ARTÍCULO 2 74.- En la etapa de la autorización del proyecto de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización del proyecto de ventas;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. Título que acredite la propiedad del predio;

IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la Secretaría, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo urbanístico;

VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la Ley;

IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 101 de la Ley;

X. Plano del proyecto de ventas;

XI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales; y

XII. Programa y presupuesto de obra.

ARTÍCULO 275.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 276. - Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la Secretaría podrá autorizar el proyecto de ventas, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo Urbanístico autorizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y haya cumplido con:

I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece la Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y

II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la

Secretaría, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar.

III. Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

ARTÍCULO 277.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al Municipio, conforme el artículo 214 de la Ley.

ARTÍCULO 278.- La Autoridad Municipal competente supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

El fraccionador deberá presentar a la Secretaría la respectiva supervisión del proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento:

- a) Reporte de avance de obra firmado por el director responsable
- b) Reporte fotográfico;

Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda

ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización

ARTÍCULO 279. - Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la secretaría. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 280.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Ley. La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 281.- El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías; y deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III. Programa y presupuesto de obras;
- IV. Avance de obras;
- V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con la Ley y demás ordenamientos jurídicos; y

VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes

ARTÍCULO 2 82.- Presentada la solicitud la autoridad tendrá 15-quince días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga, la reducción de la garantía y/o la sustitución. Dentro de este plazo la secretaría realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la prórroga y/o la reducción de la garantía.

De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo urbanístico y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la secretaría analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la secretaría le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes.

En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20% adicional del valor de las mismas.

ARTÍCULO 2 83.- En base a los resultados de la visita de inspección la secretaría emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:

I. Autorización de la prórroga, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;

II. En caso de prórroga, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2-dos años, aplicándolo Proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;

III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía; y

IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

Para la procedencia de la prórroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo urbanístico.

ARTÍCULO 2 84.- Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;

II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y

IV. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos correspondientes.

ARTÍCULO 285.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le

correspondan en concordancia con el artículo 213 de la Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 286.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo urbanístico y la de autorización del proyecto de ventas; y
- III. La autorización del proyecto de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

ARTÍCULO 287.- A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

ARTÍCULO 288. - Las resoluciones que emitan la Secretaría para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
 - a. La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes; y
 - b. Las densidades brutas permitidas.
- II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:
 - a. Superficie máxima de terreno a desarrollar;

- b. Alineamientos viales y derechos de vía;
- c. Derechos de vía de infraestructura;
- d. Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e. Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f. Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- g. Criterios de arborización de áreas públicas;
- h. Características de las edificaciones a realizar; y
- i. Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a. La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b. El número de lotes y superficie de cada lote; y
- c. La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

V. La autorización del proyecto ejecutivo urbanístico se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a. Distribución de calles con sus dimensiones;
- b. La dimensión y la superficie de los lotes;
- c. Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d. Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e. El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas; y
- f. La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

VI. La autorización del proyecto de ventas, para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar;

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar con documento firmado y sellado; y

VIII. La constancia de municipalización se hará constar con el acta de entrega-recepción, sellada y firmada.

ARTÍCULO 289.- Las resoluciones que emita la Secretaría en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizará a los desarrolladores a:

- I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

III. En el caso del proyecto ejecutivo urbanístico: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

IV. En el caso de la autorización del proyecto de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y

V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo solo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de 3-tres años.

ARTÍCULO 290.- Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 291. - La Secretaría no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en la Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrella, la Secretaría, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 292.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 293. - Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;

II. El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a. Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

b. El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 294. - Conjunto Urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y

usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: Habitacional, Comercio y/o servicios, Industrial. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

ARTÍCULO 295. - Son normas básicas para los Conjuntos Urbanos, las siguientes:

I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;

II. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción VI: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

y VIII: el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación, de la Ley

III. La Secretaría podrá autorizar los conjuntos urbanos conforme la normativa prevista en la Ley, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y el presente reglamento;

IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en la Ley, para los trámites de autorización de conjuntos urbanos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, autorización de proyecto de ventas en condominio en su caso, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;

V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;

VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado, si este fuere de propietario distinto;

VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación;

VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento; y

IX. Para desarrollar un predio bajo la modalidad de conjunto urbano no será exigible superficie mínima.

ARTÍCULO 296.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

I. Las áreas privativas;

II. Las áreas comunes;

III. Las áreas donadas al Municipio de conformidad con lo que establece la Ley;

IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;

V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y

VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 297.- La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si el municipio acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

ARTÍCULO 298.- La autorización de conjuntos urbanos mixtos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza. A diferencia de los fraccionamientos, los conjuntos urbanos no contemplan la apertura de vías públicas solo podrán tener vías privadas.

ARTÍCULO 299.- Corresponde a la Secretaría autorizar o negar las autorizaciones de los conjuntos urbanos, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y al presente reglamento, conforme a las siguientes etapas del trámite:

- I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico;
- III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;
- IV. Solicitar la aprobación del plano de rasantes, en su caso;
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción;
- VI. Prórrogas para terminación de las obras;
- VII. Constancia de terminación de las obras;
- VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;
- IX. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;
- X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y
- XI. Licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 300.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la Secretaría deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

- I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de uso de suelo: 10-diez días hábiles;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño Arquitectónico: 10-diez días hábiles;
- III. Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo:
- IV. Plano de rasantes 5-cinco días hábiles;
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción: 20-veinte días hábiles;
- VI. Prórroga para terminación de las obras: 15-quince días hábiles;
- VII. Constancia de terminación de las obras: 20-veinte días hábiles;
- VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10- diez días hábiles;
- IX. Prórroga para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 15- quince días hábiles;
- X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 20-veinte días hábiles; y
- XI. Licencia de uso de edificación: 10-diez días hábiles.

ARTÍCULO 30 1.- Las autorizaciones serán expedidas por la Secretaría competente, de conformidad con la Ley y tendrán por objeto:

- I. La factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:
 - a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:
 - a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y/o arquitectónico.
- III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:

a. Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

IV. La aprobación del plano de rasantes:

a) Aprobar los niveles de las calles en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características, que permitan la integración del proyecto con las calles existentes en la zona.

V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

a. En la parte urbanística, acreditar la dotación de los servicios públicos de: Agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del conjunto a desarrollar; y

b. En la parte arquitectónica, acreditar los sistemas constructivos, las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación, los sistemas de seguridad y estructural y la adecuada interconexión con el espacio público colindante.

VI. Proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente:

a. Autorizar la transmisión de la propiedad cuando se requiera vender en porciones, lotes privativos, locales o departamentos; y otorgar garantía suficiente para la terminación de las obras, si estas no están concluidas.

ARTÍCULO 302.- Para obtener las autorizaciones de los conjuntos urbanos, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de desarrollo urbano vigente;

e) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

f) Pago de los derechos correspondientes.

II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia simple del acuerdo de factibilidad;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía y curvas de nivel a cada metro; y
- e) Fotografías que muestren la situación actual del predio.

III. Para el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Copia del acuerdo de Factibilidad de urbanizar y/o Factibilidad de uso de suelo; y lineamientos generales de diseño urbano y/o arquitectónico;
- e) Planos con el diseño urbanístico del predio con el cuadro de distribución de áreas; y/o planos, con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, elevaciones, cortes y planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- f) Estudio de movilidad del proyecto;
- g) Estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- h) Estudio hidrológico del predio;
- i) Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios;
- j) Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio;
- k) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

IV. Para la aprobación del plano de rasantes:

- a) Solicitud de aprobación;
- b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico y/o arquitectónico, con el plano correspondiente; y
- c) Plano de rasantes.

V. Para el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen; e) Avalúo catastral;
- e) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- f) Fotografías de la situación actual del predio;
- g) Copia del acuerdo de autorización y planos sellados del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico;
- h) Planos de proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico;
- i) Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- j) Copias de los proyectos de ingeniería arquitectónica de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado, nomenclatura y señalamiento, aprobados por el director responsable de obra;
- k) Convenios de aportación, con las dependencias que administran los servicios públicos;
- l) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- m) Estudio de cálculo de ingeniería estructural, elaborado por profesional acreditado;
- n) Programa y presupuesto de obra; y

o) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

VI. Para solicitar prórrogas para terminación de las obras:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

VII. Para la Constancia de terminación de obras:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato; y
- f) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias y organismos operadores de los servicios de infraestructura.

VIII. Para la autorización del proyecto de ventas en condominio; cuando así se requiera y garantía suficiente:

- a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
- b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
- c) Planos del proyecto de ventas en condominio;
- d) Planos de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- e) Programa y presupuesto de obra;
- f) Título que acredite la propiedad del predio;
- g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- h) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la Secretaría,

para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras trazadas en el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico autorizado;

- i) Proyecto jurídico del régimen en condominio;
- j) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- k) Pago de los derechos correspondientes; y
- l) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la Ley.

IX. Para solicitar prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías; El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías y deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia del acuerdo de antecedente inmediato;
- c) Programa y presupuesto de obras;
- d) Avance de obras;
- e) Tratándose de reducción de garantías, el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;
- f) Pago de los derechos correspondientes;
- g) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
- h) Documento que acredite la personalidad jurídica.

X. Para solicitar la constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- e) Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; y

f) Documento o Constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

El acuerdo y planos del proyecto de ventas en condominio, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; con esto se tendrán por transmitidos al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Artículo 303.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, y la autorización del proyecto de ventas en condominio, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 304.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la Secretaría podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la Secretaría, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

ARTÍCULO 305.- Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en toda clase de conjuntos urbanos.

ARTÍCULO 306.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámite que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

I. La factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo; la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico; el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico y el plano de rasantes;

II. El proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico; y la autorización del proyecto de ventas en condominio;

III. La autorización del proyecto de ventas en condominio; la constancia de terminación de obras en condominio; y la liberación de garantías.

ARTÍCULO 307. - A solicitud del interesado y cuando un proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, se haya llevado a cabo por sectores o etapas, se podrán realizar entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de liberación de garantías.

ARTÍCULO 308.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en un nuevo Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;

II. El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

III. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a. Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en un nuevo Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan;

b. El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

TÍTULO NOVENO

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 309.- **DEROGADO**

ARTÍCULO 310. - Son autoridades facultadas para calificar y cuantificar infracciones, imponer sanciones y fijar los montos a cubrir:

- a) El Presidente Municipal
- b) El Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad
- c) Secretario de finanzas y Tesorero Municipal.

Estas autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de este reglamento o del Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a este reglamento o al Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 311.- Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la Secretaría tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

La Secretaría podrá imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este capítulo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 312.- A los infractores de este Reglamento se les aplicará, las sanciones pecuniarias señaladas en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los demás ordenamientos municipales correspondientes**, que forma parte de este Reglamento, independientemente de las demás medidas de seguridad y sanciones establecidas por la Ley o por otras Leyes o Reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 313. - En caso de reincidencia o cuando no se corrija la situación irregular motivo de la sanción y transcurrido el término fijado para su corrección, se impondrá el doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, así como, la clausura definitiva, revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, demolición de las construcciones e instalaciones efectuadas en contravención de las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 314.- **DEROGADO**

ARTÍCULO 315. - Cuando alguno de los elementos para fijar las sanciones no esté específicamente señalado en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los demás ordenamientos municipales correspondientes**, la Autoridad Municipal podrá determinarse, utilizando los criterios que por analogía sea el que mejor corresponda.

ARTÍCULO 316.- **DEROGADO**

ARTÍCULO 317. - **DEROGADO**

ARTÍCULO 318.- Cuando se detecte una actividad mediante la respectiva visita de inspección y/o **acta de inspección del personal de la Dirección de Inspección y Vigilancia de este Municipio, levantada con motivo de sus actividades rutinarias**, y no se justifique contar con las licencias de uso de suelo y uso de edificación para ejercerla, la Secretaría requerirá al interesado para que suspenda de inmediato el uso no autorizado y para que, dentro del término de diez días hábiles, presente la solicitud **del trámite** respectivo.

Para los casos en el que visitado o presunto infractor, atienda en tiempo y forma las notificaciones que realice la Autoridad Municipal, a juicio de la Secretaría, se podrá realizar el compromiso vía comparecencia para que continúe su funcionamiento, debiendo garantizarse que no se afecte la Seguridad, Salud, Medio Ambiente y Movilidad de las personas, así mismo comprobar no deberá contar con quejas de vecinos.

ARTÍCULO 319.- Cuando se detecte una actividad mediante la respectiva visita de inspección y/o acta de inspección del personal de la Dirección de Inspección y Vigilancia de este Municipio, levantada con motivo de sus actividades rutinarias y no se justifique contar con las licencias relativas a construcciones, instalaciones, demoliciones, urbanizaciones y/o excavaciones, la Secretaría procederá ordenar la inmediata suspensión de la actividades detectadas y requerirá al propietario, poseedor o responsable para que dentro del plazo de diez días hábiles, debiendo acreditar el inicio de trámite correspondiente, avance de obra al momento de la inspección y el proyecto arquitectónico correspondiente a los trabajos detectados.

Para los casos en el que visitado o presunto infractor, atienda en tiempo y forma las notificaciones que realice la Autoridad Municipal, a juicio de la Secretaría, se podrá realizar el compromiso vía comparecencia para que continúe con las actividades detectadas, debiendo garantizarse que no se afecte la Seguridad, Salud, Medio Ambiente y Movilidad de las personas, así mismo comprobar no deberá contar con quejas de vecinos.

En caso de incumplir con el compromiso que se acuerde con la Secretaría, o cuando el proyecto presentado no se ajuste a las disposiciones de la Ley de la materia, de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables, se les requerirá para que efectúe la demolición de lo indebidamente construido, y/o en su caso, la suspensión de actividades y/o la clausura definitiva de los trabajos u obras detectadas.

ARTÍCULO 320. - Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en este Municipio y que incurran en infracciones graves a la Ley o a este Reglamento, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, serán suspendidos por la Secretaría en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de un año, dentro de ese término, sus estudios o peritajes de ser aceptados por la Autoridad Municipal. Si por la gravedad de la falta la Secretaría estima debe aplicarse una sanción mayor, el caso lo deberá hacer del conocimiento del R. Ayuntamiento, quien resolverá lo conducente.

ARTÍCULO 321. - Serán responsables de la infracción relativa al Uso del Suelo, Uso de la Edificación, instalaciones y/o construcciones el Usuario y el propietario del predio y/o edificación.

ARTÍCULO 322. - Los inspectores municipales, quienes en el ejercicio de su empleo, cargo, puesto o comisión, conozcan de hecho u omisión que entrañe infracción al presente Reglamento deberán comunicarlo por escrito al titular de la dependencia competente dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que tuviere conocimiento del hecho u omisión. De lo contrario, incurrirán en responsabilidad. Transcurrido el plazo mencionado y existiendo prueba del conocimiento de la infracción, se fincará responsabilidad solidaria en las sanciones pecuniarias y se procederá a declarar sin efecto el nombramiento del inspector municipal respectivo.

ARTÍCULO 323. - La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la Secretaría, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

ARTÍCULO 324.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este reglamento, o el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y la autoridad municipal no tendrán obligación de pagar indemnización alguna

ARTÍCULO 325.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la secretaría de finanzas y tesorería municipal en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 326.- Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

ARTÍCULO 327.- Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley y el presente reglamento o el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley y este reglamento o el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección expedidas por la autoridad competente;

XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y

XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

ARTÍCULO 328. - Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:

a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente;

b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
- c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando después de haber sido sancionado por la Secretaría, el propietario y los responsables solidarios persisten en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con la Secretaría;
- d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la Secretaría;
- e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la Ley;
- g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;

- i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio del Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente para una zona de suelo estratégico;
- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- o) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o
- p) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

ARTÍCULO 329. -Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, el presente reglamento y el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

ARTÍCULO 330.-Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

ARTÍCULO 331. - Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; y
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

ARTÍCULO 33 2.- La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 333.- Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere a la Ley, el presente reglamento o el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 334.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 334 BIS.- Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 335. - Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;

I. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la Secretaría, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

II. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

III. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;

IV. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por la Ley, el presente reglamento y el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, siempre que dichas obras se realizarán con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;

V. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la Secretaría;

VI. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

VII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsan, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsan, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o agrupaciones parcelarias que impongan el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

CAPÍTULO SEGUNDO

INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 336. - La Secretaría en el ámbito de su competencia, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este Reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

ARTÍCULO 337. - Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por el Secretario De Desarrollo Urbano; en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 338. - Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar

facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 339. - Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la Secretaría que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere la Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

ARTÍCULO 340.- En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;

VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y,

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

ARTÍCULO 341. - Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, se advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiera alguna irregularidad, la Secretaría, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 342.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionaran las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

CAPITULO SEGUNDO BIS DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTICULO 342 BIS. – Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones públicas o privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

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

ARTICULO 342 BIS 1.- Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

- I. La suspensión total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, servicios y operación donde cuando no se cuente con licencia de construcción vigente o ante la existencia de riesgo, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de construcción vigente;
- II. La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones y operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;
- IV. La orden, requerimiento y/o ejecución de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien, tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros;
- V. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del municipio;

- VI. La amonestación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla, en un tiempo determinado, con una disposición aplicable al caso concreto;
- VII. Demolición, retiro de instalaciones y restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, según corresponda;
- VIII. Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes; y
- IX. Las demás establecidas por la ley, las leyes estatales y los demás reglamentos municipales.

Artículo 342 BIS 2.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo. Se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

CAPÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 343. - La Secretaría tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificarán, con un número progresivo relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el Archivo Administrativo de la Secretaría.

La Secretaría no podrá en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas. En la integración del respectivo expediente el personal técnico y jurídico de la Secretaría realizará una revisión de los documentos técnicos y legales que el interesado presente, debiendo generarse un folio de revisión con el cual se llevará el control de las revisiones y la entrega de documentos faltantes, se llevará a cabo una primera revisión de la documentación legal en la oficina de la Secretaría y por 5-cinco días hábiles la documentación técnica; posterior a esta revisión el interesado contará con 10-diez días hábiles para realizar los cambios a los documentos técnicos y allegar los documentos faltantes. Después de lo anterior la Secretaría deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término no mayor a 20-veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia correspondiente resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

ARTÍCULO 344.- La Secretaría tendrá obligación de dar contestación a cualquier, solicitud de Licencia, otorgándole o negándole en los términos máximos que establecen los artículos 291 y 309 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, términos que empezaran a contar a partir del día siguiente a la fecha de su recepción y asignación de número de expediente, si a la misma se ha acompañado toda la documentación en regla que establezca la Ley, el presente reglamento, instructivos y formularios para el trámite.

Dadas esas circunstancias y siempre que no se involucren situaciones ilícitas, si transcurre el referido término sin expedirse la Licencia o dictarse la resolución correspondiente, se entenderá por negada la misma.

ARTÍCULO 345. - Presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere el presente Reglamento y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la Secretaría sea omisa y no notifique personalmente o por correo certificado la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria al presente Reglamento; se considerará negada la solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3-tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

ARTÍCULO 346. - Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

La Secretaría en ningún caso responderá por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con este reglamento no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 347.- La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

ARTÍCULO 348. - Las faltas cometidas por los servidores públicos municipales serán sancionadas de conformidad con el procedimiento y demás disposiciones establecidas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 349. - La Secretaría vigilará en el ámbito de su competencia el cumplimiento del presente Reglamento, la Ley, reglamentos, planes, acuerdos y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano ordenamiento territorial o asentamientos humanos, para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 350. - Ningún fraccionamiento, subdivisión, fusión o relotificación de terrenos o construcción, instalación, usos del suelo, uso de edificación, u obras, podrán realizarse sin que previamente se obtenga conforme a la Ley y este Reglamento, la aprobación del proyecto y autorización correspondiente. Tampoco podrán llevarse a cabo tales actos, ni la ocupación o uso de los predios y construcciones sin cumplirse las especificaciones y requisitos fijados en el proyecto y autorización que se hubieren otorgado, y los que establece la Ley, este Reglamento, planes, declaratorias y demás ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 351.- En los casos en que se realicen obras o construcciones en contravención de lo establecido en el artículo anterior y proceda su demolición y reparación, quienes las hicieron, están obligados a su costa a demoler o reparar, lo indebidamente realizado en el plazo que fije la Secretaría, si no cumplieron con esta obligación, la autoridad lo hará en rebeldía y a costa del incumplido, independientemente de que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 352. - Cuando se establezca o cambie el uso o destino de un terreno o de una edificación sin la debida autorización de la autoridad competente, ésta procederá como sigue sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales:

I. Requerirá al interesado para que se suspenda en forma voluntaria el uso o destino no autorizado, apercibido de que en caso de no hacerlo se hará acreedor a

las multas o sanciones que establezca la Ley, así como para que dentro del término de 10—diez días hábiles presente la solicitud respectiva

II. Si el interesado no presenta la solicitud dentro del término referido, o cuando habiéndose presentado no haya procedido la autorización del uso o destino y no hayan cesado las actividades relativas, se ordenará la suspensión de ellas y la clausura del establecimiento, en su caso, independientemente de que se haga acreedor a la multa respectiva.

ARTÍCULO 353. - En materia de Fraccionamientos, cuando no se cumpla con el programa de obras y la regularidad en los trabajos, o con las especificaciones técnicas relativas, se procederá a lo siguiente:

I. La Secretaría citará al fraccionador a una audiencia, en la que este podrá expresar los motivos del incumplimiento, pudiendo ofrecer, desahogar las pruebas y formular alegatos en dicho acto.

II. Si el incumplimiento fue por causas plenamente justificadas, referentes concretamente al fraccionamiento, y no imputables al interesado, la autoridad competente podrá conceder prórroga por el plazo necesario para el debido cumplimiento de las obligaciones, debiendo actualizar las garantías otorgadas.

III. Si el interesado no comparece, o compareciendo no acredita la existencia de causas que justifiquen el incumplimiento de sus obligaciones, la Secretaría formulará la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado debidamente en el plazo relativo, con base en los costos operantes en el momento de efectuarse estas, debiendo incluirse en la misma el importe para la reorganización de la ejecución de las obras.

IV. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, se dará vista de la misma al interesado para que, dentro de un término de 15-quince días hábiles haga las observaciones y ofrezca, desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos.

V. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la autoridad competente confirmará o ratificará la liquidación turnándola a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal para que efectúe su cobro a través de los procedimientos de ejecución establecidos en el Código Fiscal del Estado, haciéndose efectiva en su caso la garantía que se hubiere otorgado, la Secretaría podrá si lo

estima necesario en función del interés público representado por los particulares que hubieren adquirido lotes, encomendar mediante concursos la ejecución de las obras inconclusas a costa del incumplido

ARTÍCULO 354. - Cuando sin contarse con la autorización para realizar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes de un fraccionamiento, se efectúen tales actos, la Secretaría ordenará su inmediata

suspensión, e impedirá por los medios legales que se lleve a efecto por parte de los interesados todo tipo de construcción en los terrenos correspondientes, haciendo la denuncia de los hechos a la Procuraduría General de Justicia.

ARTÍCULO 355. - A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento, podrá concederles autorización para que emprendan otro, siempre que hayan cumplido o estén cumpliendo, con toda regularidad, el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

ARTÍCULO 356. - Las autorizaciones o permisos en materia de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, edificaciones, obras y usos del suelo, estarán sujetos a la condición de que los interesados cumplan los ordenamientos jurídicos en materia de salud y de preservación del equilibrio ecológico y protección del ambiente.

ARTÍCULO 35 7- Al realizarse actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, se procederá como sigue:

I. La Secretaría ordenará la inmediata suspensión de las obras y actos relativos y en su caso hará la denuncia al ministerio público para los efectos correspondientes.

II. Si se hubiesen realizado actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión del terreno respectivo, a costa del propietario o responsable, se publicarán avisos por 5-cinco días, consecutivos en periódicos de los de mayor circulación en la localidad advirtiendo al público sobre la situación irregular del fraccionamiento y, en su caso, se evitará por los medios legales que se tome posesión de los terrenos respectivos, procediéndose al desalojo correspondiente.

III. La Secretaría requerirá al propietario o responsables para que efectúen la demolición o inhabilitación de las obras e instalaciones realizadas, fijándose el plazo correspondiente.

IV. Si el propietario o responsable no cumple con lo establecido en la fracción anterior, la Secretaría realizará esa demolición, siendo a cargo de aquél los gastos relativos.

V. Formulada la liquidación de esos gastos, se dará vista de la misma al interesado, para que, dentro del término de 15-quince días hábiles haga las observaciones y ofrezca y desahogue las pruebas y formule los alegatos pertinentes.

VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción precedente, la Secretaría confirmará o ratificará la liquidación, turnándola a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, para que efectúe su cobro, conforme a las Leyes fiscales.

TÍTULO DÉCIMO

NOTIFICACIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO PRIMERO

NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 358.- Las notificaciones que no se hagan conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 359. - Las notificaciones surtirán sus efectos a partir del día siguiente en que se hagan; las que se efectúen por edicto, a partir del día siguiente al de su publicación; solo se contarán los días hábiles.

ARTÍCULO 360.- Los acuerdos que se dicten se notificarán a los interesados:

I. Personalmente, o por correo certificado con acuse de recibo, cuando se trate de citatorios, emplazamientos, solicitudes de informes o documentos, así como los

que puedan ser recurridos en la vía administrativa o ante las Autoridades jurisdiccionales.

II. Por medio de edicto que se publique en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un diario de los de mayor circulación, en los casos de la fracción anterior, cuando el notificado no pudiese localizarse por los procedimientos ordinarios, o se desconozca su domicilio.

III. Por medio de oficio o telegrama, en todos los demás casos.

ARTÍCULO 361.- Las notificaciones personales se llevarán a cabo por el notificador designado al efecto. El recurrente podrá autorizar para oír y recibirlas a su nombre a cualquier persona con capacidad legal. El notificador designado buscará a la persona a quien deba hacerse para que la notificación se entienda directamente con ella; si no la encontrare, le dejará citatorio para hora fija, dentro de las veinticuatro horas siguientes, y si no espera, la notificación se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona que viva en la casa, después de que el notificador se cerciore de que la persona que debe ser notificada vive ahí, de todo lo cual se asentará razón en el acta correspondiente. Si la notificación debe hacerse en casa o despacho señalado para el efecto, el notificador entregará instructivo a la persona o personas que vivan en la casa o se encontraran en el despacho, asentando razón en el acta. El instructivo contendrá el acuerdo o resolución que deba notificarse.

CAPÍTULO SEGUNDO

RECURSO DE REVISIÓN

ARTÍCULO 362.- Cualquier parte interesada que considere que sus derechos legítimos no han sido respetados al aplicar este Reglamento, podrá interponer Recurso de Revisión por escrito ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente, cumpliendo con lo dispuesto por el 404 y 405 de la Ley.

ARTÍCULO 363. - El Recurso de revisión deberá interponerse por escrito dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

ARTÍCULO 364. - Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

ARTÍCULO 365. - La autoridad deberá resolver el Recurso de revisión en un plazo no mayor de 15-quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocar total o parcialmente; y,
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

ARTÍCULO 366.- Para lo no establecido en este capítulo, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo Séptimo, De los medios de Defensa, del Título Décimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

TÍTULO ONCEAVO

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 367.- La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea el régimen jurídico de tenencia, se sujetará a las normas de la Ley, así como las contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones de planeación urbana y derivarse como una acción de mejoramiento urbano señalada en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que les corresponda, sujetándose a las reglas y procedimientos de este capítulo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley de la materia.

ARTÍCULO 3 68.- La Secretaría se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, salvo que exista dictamen favorable de organismo o instancia de gobierno y/o denuncia o querella en contra de los presuntos invasores, en cuyo caso la autoridad esperará a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley

ARTÍCULO 369. - La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se ajustará a lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- II. Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señale el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley;
- IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la Secretaría con las documentales públicas y privadas correspondientes;

V. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, siempre que no implique ningún riesgo de ningún tipo para las personas o sus bienes y sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;

VI. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;

VII. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los Municipios correspondientes para su administración;

VIII. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años;

IX. En razón de la antigüedad y forma de constitución de los predios irregulares, en caso de no tener áreas municipales o que estas sean insuficientes, o bien que las áreas de circulación vial que pase a ser parte de vialidades públicas y no cumplan con el ancho mínimo de 8-ocho metros, el ayuntamiento podrá optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva; y

X. Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo promotor en el convenio de regularización, excepto con el consentimiento expreso de éste, de llevarlas a cabo sin esa condición, serán nulas.

ARTÍCULO 370. - Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado a través del organismo promotor deberá presentar ante la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud de regularización;

- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio; debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor;
- IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización;
- V. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas. En razón de la antigüedad y forma de constitución de los predios irregulares, en caso de no tener áreas municipales o que éstas sean insuficientes, el ayuntamiento podrá optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- VI. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;
- VIII. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente;
- IX. Avalúo catastral;
- X. Censo de ocupantes;
- XI. Poder a favor del organismo promotor para actos de administración y dominio irrevocables; y
- XII. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio. Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, así como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo o instancia promotora en el convenio de regularización, excepto cuando se cuente con el consentimiento expreso del organismo o instancia de gobierno promotora para llevarlas a cabo. Las operaciones realizadas en contravención a esta disposición, serán nulas.

ARTÍCULO 371. - Una vez aprobada la regularización, se podrán celebrar en su caso, los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los

ocupantes de los lotes, además, el organismo promotor deberá de continuar la regularización ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.

ARTÍCULO 3 72.- En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

- I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo determinadas por el Atlas de Riesgo Municipal y/o Estatal;
- II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;
- III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;
- IV. Se ubiquen en zona no urbanizable; y
- V. No cuenten con un mínimo del 70-setenta por ciento de ocupación.

ARTÍCULO 3 73.- La Secretaría de Desarrollo Urbano en la aplicación de la Ley de la Materia y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere este reglamento, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe. La Secretaría no podrá exigir más requisitos que los que exige la Ley y el presente Reglamento, y por ningún motivo retardará los procedimientos que en el presente reglamento se señalan.

TÍTULO DOCEAVO

ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

CAPÍTULO PRIMERO

ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 374. - Los derechos de las personas con discapacidad se consagran en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las leyes que de ella emanan y los Tratados Internacionales firmados y ratificados por el Estado Mexicano.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos del presente Reglamento se entenderán por derechos de las personas con discapacidad los siguientes:

- I. El derecho de uso exclusivo de los lugares y servicios destinados para personas con discapacidad, los cuales en ningún momento pueden ser utilizados por otras personas;
- II. El derecho de preferencia de los lugares destinados a las personas con las diversas discapacidades que reconoce esta Ley en estacionamientos, transportes y sitios públicos;
- III. El derecho de libre tránsito para circular por todos los lugares públicos, sin que se obstruyan los accesos específicos para su circulación como rampas, puertas, elevadores, entre otros.

Los lugares que se mencionan en las fracciones anteriores deberán estar señalados con el logotipo internacional del tipo de discapacidad que corresponda.

La autoridad deberá expedir los permisos para personas con discapacidad motora temporal o permanente para el uso exclusivo de los lugares que señala la fracción I de este artículo; asimismo expedirá un distintivo para las personas con discapacidad intelectual temporal o permanente para el ejercicio del derecho de preferencia que señala la fracción II de este artículo. Los permisos antes señalados contendrán el logotipo internacional del tipo de discapacidad según corresponda.

Las violaciones a estos derechos en todos los lugares con acceso al público serán sancionadas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 3 75.- Toda nueva edificación de uso público, así como las remodelaciones o ampliaciones, deberán contar con instalaciones y espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 376.- Los inmuebles que se utilicen para cualquier actividad distinta a la habitacional unifamiliar, deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad.

ARTÍCULO 37 7.- Todo establecimiento, empresa, fábrica o cualquier área de trabajo privada en general, deberá contar con facilidades arquitectónicas para que cualquier persona con discapacidad pueda realizar accesiblemente su trabajo.

ARTÍCULO 3 78.- Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna. Los programas de vivienda del Municipio incluirán proyectos arquitectónicos de construcciones que consideren las necesidades de accesibilidad de las personas con discapacidad.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 3 79.- Toda edificación de uso público, tanto nueva como remodelación o ampliación de una existente, deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con alguna discapacidad. Este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 3 80.- Se deberá asignar cuando menos un cajón preferencial por cada 25-veinticinco cajones requeridos, y en el supuesto de rangos menores a partir de un total de 10-diez hasta 24-veinticuatro se considerará un cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas.

Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de 1.20m de ancho con una pendiente no mayor al 6% además deberán cumplir con los lineamientos establecidos por las normas oficiales vigentes en temas de discapacidad, tales como materiales y señalética.

Dichos cajones deberán tener una anchura de 3.50m-tres metros con cincuenta centímetros por una longitud de 5.00m-cinco metros como mínimo y deberá cumplir con lo estipulado en el siguiente gráfico.

ARTÍCULO 381. - En los inmuebles con uso de suelo diferente al habitacional unifamiliar, se deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, en la cantidad o proporción indicada en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 3 82.- En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común,

deberán cumplir lo estipulado en el presente Reglamento, así como con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 3 83.- El área libre de paso deberá establecerse en base a lo siguiente:

- I. El área libre de paso debe tener como mínimo 0.90 m de ancho por 2.10 m de altura.
- II. Un elemento en el paramento vertical puede sobrepasar el área libre de paso máximo 0.10 m de profundidad si se localiza a una altura mayor de 0.65 m.
- III. En escaleras suspendidas o con bajo abierto y en elementos que disminuyan su altura gradualmente se debe instalar algún elemento de aviso táctil a partir de una altura menor a 1.90 m.

ARTÍCULO 3 84.- Los elementos de circulación se dividen en:

- I. Elementos de circulación horizontal y;
- II. Elementos de circulación vertical.

Las circulaciones horizontales deberán contar mínimo con las siguientes dimensiones:

- I. El ancho mínimo libre será de 1.20 m;
- II. La pendiente longitudinal debe ser inferior a 4%, superando este valor se le debe tratar como rampa.

ARTÍCULO 3 85.- Los cruces de arroyo vehicular deberán contar un ancho mínimo de 1.20 m libres, los camellones que atraviesen el cruce peatonal deben estar interrumpidos con cortes al nivel, con un paso libre mínimo de 1.20 m y en caso de que existan desniveles deben contar con rampas.

ARTÍCULO 3 86.- El ancho mínimo en los pasillos sin cambios de dirección será mínimo de 1.20 m, en el caso de pasillos con doble circulación el ancho deberá de ser mínimo de 1.80 m, asimismo contarán con un acabado en superficie firme, uniforme y antiderrapante, con una iluminación de mínimo 10 luces.

ARTÍCULO 3 87.- Las escaleras ubicadas al interior del edificio deberán seguir los siguientes lineamientos:

- I. Un ancho mínimo de 1.20 m;
- II. El peralte de un escalón debe tener máximo 0.18 m;
- III. La huella de cada escalón no debe ser menor de 0.25 m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón;
- IV. Todos los peraltes deberán tener la misma altura;
- V. La nariz del escalón no debe sobresalir más de 0.035 m sobre el ancho de la huella;
- VI. La parte inferior de la nariz del escalón se unifica con el peralte con un ángulo no menor a 60° con respecto a la horizontal;
- VII. En la unión de cada tramo de escalera debe llevar descansos con una longitud de cuando menos el ancho de un tramo de la escalera;
- VIII. La superficie debe ser firme, uniforme y antiderrapante.

MATRIZ DE SANCIONES PECUNIARIAS

ARTÍCULO	CONC EPTO	SA NCI ÓN
18	CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	DE 20 A 500 CUOTAS
27	INSTALACIONES TIPO MOVILES Y TRANSITORIAS EN PREDIO CON USO HABITACIONAL	DE 100 A 300 CUOTAS
79	SOBRE PASAR ALTURAS DE MUROS DIVISORIOS	DE 100 A 300 CUOTAS
80,81	TALA DE ÁRBOLES	DE 20 A 500 CUOTAS
82	TALA DE ÁRBOLES CENTENARIO	DE 500 A 1000 CUOTAS
85	ÁRBOLES FALTANTES EN ESTACIONAMIENTO	DE 250 A 1000 CUOTAS
86, 88	FALTA DE RIEGO	DE 300 A 500 CUOTAS
87	PROTECCIÓN DE ARBOLADO	DE 300 A 500 CUOTAS
90	ÁREA RADICULAR	DE 50 A 200 CUOTAS
92	MAMPARAS PERIMETRALES	DE 100 A 500 CUOTAS
93	DETERIORO DE IMAGEN URBANA	DE 100 A 500 CUOTAS
94	MATERIAL EN VÍA PÚBLICA	DE 20 A 500 CUOTAS
95	DEPÓSITO DE MATERIAL EN LUGAR PROHIBIDO	DE 20 A 500 CUOTAS
95	EMPOBRECIMIENTO DEL SUELO M2 AFECTADOS	10 CUOTAS POR METRO CUADRADO
97	CAPA DE SUELO Y COBERTURA	10 CUOTAS POR METRO

	<i>VEGETAL (M2 AFECTADOS)</i>	<i>CUADRADO</i>
<i>100</i>	<i>PATEO</i>	<i>DE 100 A 500 CUOTAS</i>
<i>101</i>	<i>DIQUE DE CONTENCIÓN</i>	<i>DE 100 A 300 CUOTAS</i>

TÍTULO DECIMO TERCERO DE LOS TRÁMITES EN LÍNEA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 388.- Para los trámites previstos en el presente Reglamento, el Municipio implementó la Plataforma de Trámites en Línea, la cual será la instancia a través de la cual se llevarán a cabo la integración de los trámites a que se refiere el presente Reglamento y los cuales se encuentran previstos en la página oficial del Municipio.

ARTICULO 389.- Las notificaciones de los trámites en línea se harán a través de correo electrónico proporcionado en el usuario creado para el ingreso a la Plataforma, el cual se considerará como acuse de recibo una vez que haya sido enviado por la Secretaría.

El acuse de recibo consistirá en el documento digital con la clave de identificación electrónica, que transmita el destinatario al abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

Las notificaciones electrónicas, se tendrán por realizadas cuando se genere el acuse de recibo electrónico en el que conste la fecha y hora en que el ciudadano se autenticó para abrir el documento a notificar, y surtirá sus efectos en ese mismo momento.

En caso de que no abra el documento digital en el plazo señalado, la notificación electrónica se tendrá por realizada al cuarto día hábil, contando a partir del día siguiente a aquél en que le fue enviado el referido aviso.

La clave de identificación electrónica municipal será personal, intransferible y de uso confidencial, por lo que el particular será responsable del uso que dé a la misma para abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

El acuse de recibo también podrá consistir en el documento digital con la clave de identificación electrónica que genere el destinatario del documento remitido al autenticarse en el medio por el cual le haya sido enviado el citado documento.

Las notificaciones electrónicas estarán disponibles en el portal de Internet establecido al efecto por la Secretaría, y podrán imprimirse para el interesado, dicha impresión contendrá un sello digital que lo autentifique.

Las notificaciones en el buzón serán emitidas anexando el sello digital correspondiente.

ARTICULO 390.- Los particulares podrán inconformarse en contra de las resoluciones dictadas dentro de los trámites electrónicos solicitados, a través del Recurso de Reconsideración en la forma y términos previstos dentro del presente Reglamento.

El sistema electrónico de trámites en línea, contará con un apartado para la interposición del recurso de reconsideración, en el que el recurrente, tendrá que cumplir, de forma electrónica acorde a los términos de este capítulo, con los requisitos exigidos para su interposición.

ARTICULO 391.- Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los procedimientos para obtener las Licencias de los trámites correspondientes previstos en el presente Reglamento y que se encuentran en la Plataforma de Trámites en Línea que ha implementado este Municipio.

ARTÍCULO 392.- El Ayuntamiento está facultado para emitir regulación normativa o administrativa, con el fin de establecer las políticas necesarias para la implementación y regulación de trámites en materia de desarrollo urbano, a través de Servicios Digitales.

ARTÍCULO 393.- Para efectos del presente capítulo, son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad:

- I. El desahogo de los trámites previstos en el presente título;
- II. Expedir las licencias, autorizaciones y trámites a los que hace referencia el presente Reglamento;
- III. Proporcionar a los solicitantes los servicios de apoyo y orientación de los trámites a los que se hace referencia presente Reglamento;
- IV. Generar y validar estadísticas e informes de las licencias emitidas.
- V. Dictar las medidas y disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Reglamento, así como resolver las situaciones no previstas. VII. Implementar y promover el desarrollo de los mecanismos para simplificar, facilitar y agilizar los trámites objeto de este Reglamento.

- VIII. Mantener la comunicación a través de los servicios digitales con las demás dependencias involucradas en el proceso de las licencias; y,
- IX. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 394.- Los solicitantes de los trámites de autorizaciones por medio de la Plataforma de Trámites en Línea, tienen de manera general más no limitativa, las siguientes obligaciones:

- I. Señalar una dirección de correo electrónico para recibir, cuando corresponda, mensajes de datos y documentos electrónicos en la realización de los actos previstos en este Reglamento.
- II. En su caso, manifestar expresamente por sí o a través de las personas autorizadas por los mismos, su conformidad para que los actos que se efectúen con motivo de la solicitud de las autorizaciones o licencias de los trámites previstos en este Reglamento, desde su inicio hasta su conclusión, se realicen a través de la Plataforma de Trámites en Línea;
- III. Realizar y aceptar la Autoclasificación del trámite, así como ingresar los datos y documentos requeridos por la Plataforma de Trámites en Línea que tiene implementada el Municipio; y
- IV. Las demás que le establezcan este Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

CAPÍTULO II DE LOS SERVICIOS DE LA PLATAFORMA DE TRAMITES EN LINEA

ARTÍCULO 395. Los procedimientos establecidos en este Título se deberán realizar por medio de la Plataforma de Trámites en Línea que para el efecto tiene implementada el Municipio.

ARTÍCULO 396. Todos los documentos recibidos por la Plataforma se resguardarán a través del Expediente Digital del solicitante, con la finalidad de permitir la interoperabilidad entre dependencias para los efectos del mismo trámite.

Cuando este Reglamento establezca como requisito la firma, se entenderá la firma electrónica avanzada o la firma autógrafa.

ARTÍCULO 397. La presentación de información, la emisión de actos y las actuaciones electrónicas podrán gestionarse por medio de la Plataforma, el cual permitirá el envío y recepción de información, así como la consulta y seguimiento respecto de los procedimientos de este título. El solicitante podrá requerir

expresamente que la resolución, y en su caso, la prevención, se notifique al correo electrónico descrito en la solicitud o a través de la Plataforma de Tramites en Línea.

ARTÍCULO 398. El solicitante podrá enviar la solicitud de las autorizaciones o licencias que regula este Reglamento a través de la Plataforma, en días y horas hábiles. Se considerarán como días inhábiles los sábados y domingos, el 1º de enero, el primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero, el tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo, el 1º y 5 de mayo, el 16 de septiembre, el 12 de octubre, el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre, el 25 de diciembre, así como los que el Ayuntamiento suspenda las labores, por determinación de otras disposiciones legales o administrativas. El horario establecido como hábil para el Sistema, es el comprendido de lunes a viernes entre las 8:00 y las 19:00 horas.

ARTÍCULO 399. En caso de que la fecha límite del plazo o término establecido para que los sujetos obligados de este Reglamento deban presentar la información o dictar una resolución, sea un día inhábil, la misma se recorrerá al día hábil siguiente. Los plazos previstos en el presente Reglamento empezarán a correr el día hábil siguiente en que hayan surtido efectos los envíos o las notificaciones correspondientes.

CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 400. Para realizar trámites en la Secretaría a través de la Plataforma de Tramites en Línea el interesado deberá generar un usuario en el Expediente Digital.

La autoridad se exentará de emitir opinión, resolución hasta recibir la solicitud a través del mismo servicio digital.

Para el protocolo de Ingreso de un trámite por medio de la Plataforma de Tramites en Línea se determinarán las reglas correspondientes, para que los solicitantes determinen el tipo de trámite que pretenden realizar.

En caso que se advierta que la información no es legible o se presuma alguna irregularidad en su contenido, la autoridad respectiva, se pondrá en contacto con el solicitante previa cita, el cual deberá exhibir la documentación para su cotejo en las oficinas correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, la autoridad municipal podrá hacer del conocimiento y dar vista a la autoridad competente cuando presuma haber recibido

requisitos, documentos, antecedentes o cualquiera que forme parte de los requerimientos de un trámite o servicio y que se sospechen irregulares por falsificación, alteración o uso indebido de los mismos, para los efectos legales correspondientes.

La solicitud del trámite no obliga al Municipio de emitir su aprobación, esta se sujetará al cumplimiento de los términos y requisitos establecidos en los ordenamientos específicos del presente reglamento.

Toda la documentación e información generada a través de los servicios digitales, será tratada en los términos y condiciones que establece la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública del estado de Nuevo León y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

T R A N S I T O R I O S:

ARTÍCULO PRIMERO. - El Presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Se aboga el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de General Escobedo, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado del día 19 de abril de 1999.

ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las autorizaciones y permisos otorgados con base en el reglamento que se deroga.

ARTÍCULO CUARTO.- Los trámites y procedimientos iniciados durante la vigencia del reglamento que se aboga, continuarán siguiéndole en términos de dicha reglamentación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, entrará en vigor al día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberá dársele difusión en la Gaceta Municipal y en el sitio oficial de Internet de este municipio.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones legales que contravengan a lo que se establece en el presente Reglamento.

TERCERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y la Gaceta Municipal para su amplia difusión, consulta ciudadana y observancia general.

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE DEBIDO CUMPLIMIENTO DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, A LOS 10 DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS.

LIC. ANDRÉS CONCEPCIÓN MIJES
LLOVERA

PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. FELIPE CANALES RODRÍGUEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. JUAN MANUEL MENDEZ MARTINEZ
SINDICO SEGUNDO

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN

REFORMAS

- 2024 Reforma al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de General Escobedo, Nuevo león, se derogan las fracciones XVII y XXVII del artículo 4, los artículos 51, 52, 154, 309, 314, 316 y 317; se modifican las fracciones XIV y XXX del artículo 4, la fracción XLVII del artículo 7, el artículo 15, 49, 65, el inciso d) del artículo 66, el inciso c) del artículo 245, y los artículos 246, 248, 312, 315, 318 y 319; y se adicionan las fracciones XV BIS, XVI BIS al artículo 7, los incisos h) e l) al apartado I del artículo 132, la fracción VIII al artículo 156, el artículo 216 BIS, el TITULO CUARTO BIS DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO y sus respectivos artículos, el artículo 334 BIS, el CAPITULO SEGUNDO BIS DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, y el TÍTULO DECIMO TERCERO DE LOS TRÁMITES EN LÍNEA y sus respectivos artículos, (23 de febrero de 2024), Presidente Municipal, Andrés Concepción Mijes Llovera, Publicado en el Periódico Oficial Número 30, de fecha 08 de marzo de 2024