



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Viernes - 5 de Diciembre de 2025

— 2025 — AÑO DE LA SEGURIDAD



Índice Sección Tercera



AYUNTAMIENTOS

Publicaciones ordinarias: **Lunes, Miércoles y Viernes**

Sumario



AYUNTAMIENTOS.

▪ R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN.

ACUERDOS DE LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2025:

EXPEDICION DEL NUEVO REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L. 3-113

EXPEDICION DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L. 114-186



Periódico Oficial
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN





EL C. LIC. HECTOR GARCIA GARCIA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD GUADALUPE, NUEVO LEÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL LOS ARTÍCULO 35 INCISO A) FRACCIÓN XII; 64, 65, 66 FRACCIÓN II; 222, 223, 225 Y 227, DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, HACE SABER A SUS HABITANTES QUE EN LA VIGESIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA, DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2025, EL R. AYUNTAMIENTO APROBÓ LO SIGUIENTE:

EL R. AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, EN BASE A SUS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 165 PRIMER PARRAFO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN; ASÍ COMO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 222, 223, 224, 225, 226, 227, Y 228, DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; ASÍ MISMO EN LOS ARTÍCULOS 70, 71, 72, 74, 75, Y 76, DEL REGLAMENTO DE GOBIERNO INTERIOR DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, APRUEBA LA EXPEDICION DEL NUEVO REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN TODO ELLO AL TENOR SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Es de orden público e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales reglamentarias aplicables en materia de construcción de edificaciones.

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. **Accesibilidad Universal.** 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;
- II. **Autorización de Construcción.** Documento oficial expedido por la autoridad competente que faculta la ejecución de una obra;
- III. **Ayuntamiento.** Republicano Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- IV. **Caducidad de Trámite.** Pérdida o imposibilidad de ejercer una acción debido al transcurso de tiempo determinado establecido por el presente Reglamento;
- V. **Casas en Serie.** Tipo de desarrollo habitacional unifamiliar donde se construyen cinco o más casas de similares dimensiones dentro de un fraccionamiento previamente autorizado hasta la etapa de ventas en un término no mayor a cinco años;
- VI. **Clausura.** Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la interrupción de actividades de los establecimientos, colocando los sellos o símbolos correspondientes;
- VII. **Condominio.** Grupo de inmuebles que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de un inmueble que comparten, necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- VIII. **Conjunto Urbano.** Modalidad de acción urbanística en un polígono dado en donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos y en el cual se constituye un régimen de propiedad en condominio o de gestión común;
- IX. **Conjunto Urbano Habitacional.** Acción de urbanización de los lotes privativos y la construcción de las viviendas en forma simultánea;
- X. **Conservación.** Acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL

como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

- XI. **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;
- XII. **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, independientemente del material o innovación constructiva de que se trate;
- XIII. **Constancia Inicio de Trámite.** Documento que otorga la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mediante el cual se otorga el beneficio para que el solicitante pueda iniciar la construcción de su proyecto;
- XIV. **Crecimiento.** Acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- XV. **Demolición.** Proceso mediante el cual una edificación o construcción se derriba o destruye, de manera planificada y bajo las medidas de seguridad necesarias.
- XVI. **Demolición Parcial.** Todo acto de demolición que implique derribar o destruir de manera parcial la superficie total de construcción existente en el lote o predio;
- XVII. **Demolición Total.** Todo acto de demolición que implique derribar o destruir la superficie total de construcción existente en el lote o predio;
- XVIII. **Desarrollo Urbano.** Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XIX. **Dictamen de Protección Civil.** Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las acciones, principios, normas, políticas y procedimientos, tendientes a disminuir o eliminar riesgos o altos riesgos, así como para evitar desastres, e impedir su impacto destructivo sobre la vida, la salud, bienes de las personas, la planta productiva y los servicios públicos.
- XX. **Dirección.** Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- XXI. **La Persona Directora Responsable de Obra.** 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, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;
- XXII. **Discapacidad.** Condición bajo la cual ciertas personas presentan alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial que a largo plazo afectan la forma de interactuar y participar plenamente en la sociedad;
- XXIII. **Distrito.** Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el plano 02 del punto 9.4. Distritos Urbanos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040;
- XXIV. **Edificación.** 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;
- XXV. **Fraccionamiento.** Acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas;
- XXVI. **Generador de RCD.** La persona física o moral responsable de la ejecución de una obra que origine RCD;
- XXVII. **Imagen Urbana.** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad;
- XXVIII. **Infractor.** Persona que cometa alguna infracción o incurra en una falta al ejecutar una obra;
- XXIX. **Ley.** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- XXX. **Licencia de Construcción.** Documento expedido por la Dirección por el que se autoriza a las personas de derecho público, sus organismos descentralizados, sus empresas de participación estatal o sus concesionarias y a las personas de derecho privado a realizar construcciones, excavaciones o instalaciones;
- XXXI. **Lote.** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- como los que resultan de fraccionamientos, que tiene en propiedad o posesión una o más personas físicas o morales, 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;
- XXXII. **Manejo Integral de RCD.** Conjunto de actividades que incluyen la generación, segregación, almacenamiento temporal, recolección, transporte, valorización (reutilización y reciclaje) y disposición final ambientalmente adecuada de los RCD;
- XXXIII. **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;
- XXXIV. **Municipio.** Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- XXXV. **Nomenclatura Oficial.** Relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos y plazas;
- XXXVI. **Número Oficial.** Asignación de un número, par o impar, a un lote o predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación;
- XXXVII. **Parque de bolsillo.** Pequeños espacios, terrenos abandonados o remanentes, convertidos en espacios donde los ciudadanos se reúnen para realizar actividades recreativas, culturales y sociales;
- XXXVIII. **Permiso.** Acto administrativo mediante el cual la Dirección, otorga autorización para la ejecución de una acción urbana, incluyendo lo referente para retirar, dismantelar y en su caso demoler estructuras que soportan anuncios;
- XXXIX. **Plan de Manejo de RCD.** Documento técnico-administrativo que describe y organiza el manejo de los RCD generados en una obra específica.
- XL. **Predio:** porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- XLI. **Programa.** Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040;
- XLII. **Régimen de Propiedad en Condominio.** Aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública;
- XLIII. **Reglamento.** Reglamento de Construcción del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- XLIV. **Reincidente.** Infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra;
- XLV. **Remetimiento Mínimo.** Franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior;
- XLVI. **Residuos de la Construcción y Demolición (RCD).** Los materiales resultantes de actividades de construcción, demolición, remodelación, excavación, o cualquier proceso relacionado con la edificación o infraestructura, que por sus características no son considerados residuos peligrosos ni residuos sólidos urbanos;
- XLVII. **Secretaría.** Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- XLVIII. **Suspensión:** Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos o símbolos correspondientes;
- XLIX. **Titular.** Persona física o moral debidamente acreditada y a cuyo nombre se expide la Licencia o Permiso;
- L. **Uso.** Fines particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano;
- LI. **Vecino.** La persona física o moral, residente, poseedora o propietaria de un lote, predio o inmueble, que se encuentre colindante o dentro de la zona de influencia directa, dentro de un radio de hasta 50 metros del lote o predio objeto de la acción urbana, o hasta 150 metros tratándose de obras de impacto mayor de una acción urbana, obra o acto derivado de la Ley o este reglamento, y que pueda demostrar una afectación real, personal, individual o colectiva en su patrimonio,

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- salud, entorno ambiental, movilidad, seguridad, servicios públicos, paisaje urbano o valor de uso de su propiedad, quien tendrá interés jurídico 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;
- LII. **Vía Pública.** 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 esta ya afectó a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los lotes o predios y edificaciones colindantes; y
- LIII. **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 predominante de la superficie total, siendo que pueden existir usos del suelo complementarios y compatibles o prohibidos con ese uso de suelo predominante.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES

Artículo 3. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

1. El Ayuntamiento;
2. Titular de la Presidencia Municipal;
3. Titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;
4. Titular de la Secretaría de Servicios Públicos;
5. Titular de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y
6. Titular de la Dirección de Orientación, Ordenamiento y Verificación.

Corresponden al Ayuntamiento, y al Titular de la Presidencia Municipal, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, las atribuciones que le confieren las leyes federales, estatales, reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la administración pública Municipal, tales como:

- I. Establecer los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en lotes o predios y vías públicas, asegurando el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad estructural, higiene y confort, conforme a lo dispuesto en las Leyes Federales, Estatales, Reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
- II. Determinar, en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y elementos patrimoniales que estén en el Catálogo de bienes inmuebles Protegidos aprobado por dicho instituto;
- III. Autorizar o negar el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción, conforme a las disposiciones de la legislación vigente en materia de desarrollo urbano y equilibrio ecológico, así como lo estipulado en los programas municipales de desarrollo urbano;
- IV. Realizar estudios técnicos para establecer o modificar las limitaciones de uso del suelo, así como determinar densidades en centros de concentración masiva, con base en los lineamientos de desarrollo urbano sustentable y las disposiciones ecológicas establecidas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su contraparte estatal;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





GOBIERNO MUNICIPAL
Guadalupe
 GOBIERNO MUNICIPAL
 Evaluar y aprobar, conforme a la legislación vigente, la admisión de solicitudes para la autorización de licencias de construcción, considerando criterios de sustentabilidad, accesibilidad universal y mitigación de impacto ambiental;

- VI. Realizar inspecciones a obras en proceso de ejecución o terminadas, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano y protección ambiental;
- VII. Practicar inspecciones a lotes o predios, estructuras, instalaciones, edificios o construcciones para verificar que su uso se ajuste a las características previamente registradas, incluyendo aspectos de diseño arquitectónico y cumplimiento ambiental;
- VIII. Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras correctivas que hayan sido ordenadas y no cumplidas, conforme a los procedimientos legales establecidos en la legislación aplicable;
- IX. Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas, así como la evacuación en casos de riesgo inminente, en apego a la legislación municipal, estatal y federal vigente;
- X. Ordenar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la normatividad aplicable, garantizando la protección del entorno urbano y ecológico;
- XI. Imponer sanciones administrativas y económicas por violaciones a la legislación en materia de desarrollo urbano y medio ambiente, conforme a los procedimientos establecidos en la Leyes y los reglamentos de la materia;
- XII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública para hacer cumplir las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y protección ambiental cuando sea necesario;
- XIII. Implementar mecanismos de control y fomento equitativo del espacio público, garantizando su uso sustentable y accesibilidad para todos los ciudadanos;
- XIV. Promover la colaboración entre dependencias de la Administración Pública Municipal para el diseño e implementación de políticas públicas en materia de desarrollo urbano y protección ambiental, asegurando la inclusión de criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, accesibilidad para personas con discapacidad y estrategias de prevención del delito y la violencia dentro del ámbito de competencia; y
- XV. Ejercer las demás atribuciones que confieran las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano y protección ambiental en el Estado de Nuevo León.

Artículo 4. Para efectos de este Reglamento las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS) y el Coeficiente de absorción y área verde (CAAV) establecidos en el Programa y su Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo vigente; mismos que determinan los máximos y mínimos en niveles de construcción y se establecen según la densidad permitida por zonas.

CAPÍTULO III DE LA PROPIEDAD

Artículo 5. El propietario de un inmueble puede gozar y disponer de él, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes y reglamentos.

Artículo 6. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Dirección de Desarrollo Político
 Palacio de Gobierno, 3er piso
 C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
 C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 7. El propietario o el inquilino de un lote o predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Artículo 8. En un lote o predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este lote o predio.

Artículo 9. El propietario tiene derecho, y en su caso obligación, de cerrar o cercar su propiedad perimetralmente, únicamente mediante los materiales, alturas, características y especificaciones previstas en las leyes y reglamentos aplicables, respetando en todo momento las servidumbres legales que apliquen sobre el lote o predio, y previa autorización expresa de la Secretaría conforme al procedimiento establecido.

Artículo 10. El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo máximo, de conformidad a lo estipulado por el Código Civil del Estado.

Artículo 11. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

Artículo 12. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, prolongando más allá del límite que separa las propiedades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 13. El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino, y queda prohibido las bajantes pluviales de caída libre fuera de la propiedad. Queda prohibido, asimismo, la construcción de escaleras por fuera de los límites de la propiedad.

CAPÍTULO IV TRÁMITES EN LÍNEA.

Artículo 14. Las presentes disposiciones tienen por objeto establecer los procedimientos y lineamientos para la gestión digital de los trámites y servicios en materia de desarrollo urbano, a través de la Plataforma de Trámites en Línea que el Municipio implemente conforme a las disposiciones de la Ley General de Mejora Regulatoria, la Ley Sobre Gobierno Electrónico y Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado y demás normativas aplicables.

Dicha plataforma deberá garantizar la disponibilidad, accesibilidad, interoperabilidad, integridad, confidencialidad y seguridad de la información y de los medios de autenticación, firma electrónica avanzada y trazabilidad, conforme a los principios de gobierno digital.

Artículo 15. El Ayuntamiento estará facultado para emitir lineamientos, políticas públicas, acuerdos administrativos, manuales o cualquier otra disposición complementaria que regule la operación de los trámites digitales, incluyendo:

- I. El diseño, implementación, operación, evaluación, mejora y actualización de la Plataforma de Trámites en Línea;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

La integración del Expediente Digital Único por solicitante, conforme al marco jurídico de protección de datos personales;

- III. La validación y homologación de criterios técnicos entre dependencias para la interoperabilidad de información; y
- IV. La capacitación constante del personal y la difusión adecuada a la ciudadanía sobre el uso de la plataforma.

Artículo 16. La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, a través de sus Direcciones Generales, tendrá, además de las previstas en otros artículos del presente Reglamento, las siguientes atribuciones específicas respecto a la gestión digital:

- 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 del presente Reglamento;
- IV. Generar y validar estadísticas e informes de las licencias emitidas, autorizaciones y trámites, y procedimientos de verificación, suspensión y clausura;
- V. Dictar las medidas y disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Reglamento, así como resolver las situaciones no previstas;
- VI. Coordinar la implementación técnica y operativa del sistema digital de trámites con las unidades administrativas y demás dependencias involucradas, asegurando el cumplimiento de estándares técnicos, jurídicos y de interoperabilidad establecidos en la normativa vigente;
- VII. Implementar y promover el desarrollo de los mecanismos de simplificación administrativa para, facilitar y agilizar los trámites objeto de este Reglamento;
- VIII. Mantener la comunicación a través de los medios o 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 17. 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. Registrarse cumpliendo con todos los requisitos solicitados;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Realizar y aceptar la Autoclasiificación del trámite, así como ingresar los datos y documentos requeridos por la Plataforma de Trámites en Línea que tiene implementada el Municipio;
- V. Utilizar, en su caso, la Firma Electrónica Avanzada emitida por autoridad certificadora reconocida conforme a la legislación aplicable, para efectos de autenticación y validación de actos jurídicos

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



- VI. Aceptar los términos y condiciones de uso de la plataforma, que incluirán las políticas de privacidad y tratamiento de datos personales conforme a la legislación local y nacional; y
- VII. Las demás que le establezcan este Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 18. Todos los documentos y actuaciones generadas o recibidas a través de medios electrónicos o digitales serán resguardados en el Expediente Digital del solicitante, el cual se integrará como parte del Sistema Integral de Gestión de Trámites Municipales.

El Expediente Digital deberá cumplir con las condiciones necesarias para permitir su consulta, interoperabilidad entre dependencias y trazabilidad. La autoridad deberá garantizar que los documentos en formato electrónico tengan la misma validez jurídica y probatoria que los documentos en formato físico, conforme a la legislación federal y estatal vigente.

Cuando este Reglamento establezca como requisito la firma, se entenderá la firma electrónica avanzada o la firma autógrafa.

Artículo 19. Los actos administrativos emitidos a través de la plataforma deberán cumplir con los requisitos de legalidad, motivación y fundamentación, y se integrarán automáticamente al expediente digital del procedimiento correspondiente.

Artículo 20. La Plataforma de Trámites en Línea podrá recibir solicitudes las 24 horas del día; sin embargo, para efectos del cómputo de plazos legales y administrativos, sólo se considerarán días y horas hábiles conforme a lo dispuesto en este artículo.

En los plazos fijados en días, no se contarán los inhábiles, salvo disposición en contrario. No se considerarán días hábiles: los sábados, los domingos, el 1o. de enero; 5 de febrero; 21 de marzo; 1o. de mayo; 5 de mayo; 1o. y 16 de septiembre; 20 de noviembre; 1o. de diciembre de cada seis años, cuando corresponda a la transmisión del Poder Ejecutivo Federal, y el 25 de diciembre, así como los días en que tengan vacaciones generales las autoridades competentes o aquellos en que se suspendan las labores, los que se harán del conocimiento público mediante acuerdo del Ayuntamiento.

El horario establecido como hábil para el Sistema, es el comprendido de lunes a viernes entre las 8:00 y las 17:00 horas.

Artículo 21. Para realizar trámites en la Secretaría a través de la Plataforma de Trámites en Línea el interesado deberá generar un usuario en el Expediente Digital.

La autoridad se abstendrá de emitir opinión, y/o resolución hasta recibir la solicitud y documentación completa a través del mismo servicio digital.

Para el protocolo de Ingreso de un trámite por medio de la Plataforma de Trámites 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.





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

La solicitud del trámite no obliga al Municipio a emitir su aprobación, esta se sujetará al cumplimiento de los términos y requisitos establecidos en los ordenamientos legales aplicables.

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.

Para garantizar la validez y eficacia de los actos jurídicos realizados mediante medios digitales, se observarán los principios de autenticidad, integridad, conservación y disponibilidad de los documentos electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Firma Electrónica Avanzada, la Ley General de Mejora Regulatoria, la Ley Sobre Gobierno Electrónico y Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado y demás normativas aplicables.

La Plataforma deberá contar con sistemas de alertas, prevención de fraudes, control de versiones, bitácoras de acceso y trazabilidad, que permitan identificar de manera fehaciente cualquier intento de manipulación o uso indebido de documentos o datos.

CAPÍTULO V VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Artículo 22. Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que con un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, se considerarán solo por este hecho, como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

Artículo 23. Se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos, para realizar en la vía pública, ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento menciona.

La Secretaría de Servicios Públicos al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que, al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio en base del programa de obra que presente el interesado.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o al pago de su importe, cuando la Secretaría de Servicios Públicos las realice. En ambos casos la Secretaría de Servicios Públicos solicitará una garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

Artículo 24. Para obtener los permisos de rotura, apertura, habilitación y modificación del pavimento y la introducción subterránea de cualquier tipo de instalaciones en bienes de uso común (vía pública), así como por ocupación de banqueta o calle se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en la que se incluya:
 1. Descripción de los trabajos a realizar;
 2. Días naturales requeridos para realizar los trabajos del inmueble;
 3. Metros lineales de ocupación;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



4. Especificar si el área de ocupación es en banqueta y/o calle;

5. Domicilio o lugar de los trabajos;
 6. Domicilio para recibir notificaciones en este Municipio;
 7. Información de tramitador asignado para realizar el trámite y datos personales;
 8. Mencionar el nombre y datos de contacto del responsable y supervisor de la obra; y
 9. Número telefónico y Correo electrónico.
- b) Fotografías a color del frente y área de rotura;
- c) Copia de predial vigente;
- d) Copia de identificación oficial del propietario por ambos lados;
- e) En caso de no ser el dueño o apoderado legal del lote o predio, quien realice el trámite deberá presentar carta poder y copia de las identificaciones oficiales por ambos lados, tanto del dueño o apoderado, como del tramitador;
- f) Copia de factibilidad Vigente de Agua y Drenaje, Gas Natural y/o Comisión Federal de Electricidad, según se trate el trámite;
- g) Para proyectos, presentar cuatro copias del Plano (90x60), programa de obra y proceso constructivo. En el caso de obras para la conexión a servicios de agua, drenaje, luz o gas podrá presentar croquis o Miniplano de los trabajos a realizar;
- h) Para personas morales, incluir: acta constitutiva, poder notarial que valide la representación legal (en caso de que no se establezca en el acta) y copia de identificación oficial por ambos lados;
- i) Contrato de arrendamiento notariado y copia de identificaciones oficiales por ambos lados, cuando aplique;
- j) Contrato de subarrendamiento notariado y copia de identificaciones oficiales por ambos lados, cuando aplique; y
- k) En cuanto resulte aplicable, proporcionar diseño de pavimentos emitido por un Profesional Responsable Certificado en Pavimentos (PRC) con certificación vigente y que contengan los estudios geotécnicos, geológicos, de tránsito e hidráulicos y que corresponda a los trabajos a realizar.
- Salvo los fraccionamientos nuevos, en el caso de que el trámite implique la rotura de pavimento, al presentar la solicitud del permiso deberá de proporcionar dictamen técnico emitido por un Profesional Responsable Certificado en Pavimentos (PRC) con certificación vigente y que corresponda a los trabajos a realizar.
- Para garantizar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública se otorgará fianza que resultará de multiplicar el costo del permiso por 2-dos.

Artículo 25. No se autorizará a los particulares ni empresas el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un lote o predio o de una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros desechos;
- V. Para instalar cableado de telecomunicación que no sea de uso común conforme al artículo 252 de la Ley; y
- VI. Para obras cuyo fin sea contradictorio con las políticas de perspectiva de género e inclusión de las personas con discapacidad.

Artículo 26. Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los lotes o predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Artículo 27. Toda persona que ocupe con obras, instalaciones, materiales o cualquier tipo de bien en la vía pública, estará obligada a retirarlos por su exclusiva cuenta, cuando la autoridad lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente. Lo anterior incluye parques de bolsillo que podrán colocarse en la vía pública o privada con acceso público.

En los permisos o concesiones se indicará el plazo para retirar las obras, instalaciones, materiales o cualquier otro tipo de bien a que se hace referencia. En caso contrario, la autoridad efectuará el retiro a costa del permisionario o concesionario.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia de este capítulo.

Artículo 28. En casos de fuerza mayor las empresas que cuenten con concesión de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días hábiles, a partir de aquél en que se inicien las obras mencionadas en el convenio establecido.

Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar dichas obras, el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Artículo 29. La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones aplicables.

Artículo 30. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas.

CAPÍTULO VI DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 31. Las calles, vialidades, construcciones y espacios de acceso público, así como aquellos de uso común destinados a actividades comerciales, de servicios o recreativas, aun cuando se ubiquen en propiedad privada, deberán contar obligatoriamente con rampas cuando exista diferencia entre el nivel del piso terminado y el de la banquetta, las cuales tendrán pendiente

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



no mayor al ocho por ciento, superficie antiderrapante y un ancho libre mínimo de 2.50 metros, garantizando en todo momento la continuidad peatonal sin escalones ni obstáculos, el tránsito seguro y accesible para personas con discapacidad, peatones y usuarios de diversos medios de movilidad, con prioridad siempre para el peatón, además de incluir señalización visual y táctil en accesos, cruceros y rampas, siendo estas condiciones de cumplimiento obligatorio.

Las rampas para personas con discapacidad serán para su uso exclusivo, y en ningún caso podrán ser utilizadas para la carga y descarga de mercancía.

En edificios públicos y privados nuevos, con más de 3 niveles, deberán contar con un elevador para el uso de personas con discapacidad, a excepción de edificios de viviendas.

Los sanitarios públicos para personas con discapacidad se instalarán de preferencia en un área próxima al acceso o al vestíbulo principal. En áreas de trabajo, deberá contemplarse que el ancho de los pasillos y la distancia entre muebles permitan el acceso de las personas con silla de ruedas.

En aquellos casos donde el inmueble no cuente con los lineamientos establecidos, se debe contar con un programa de adecuación progresiva en sus instalaciones.

CAPÍTULO VII DE LAS PERSONAS DIRECTORAS RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 32. Toda obra regulada en este Reglamento, salvo los casos de excepción que establece el presente, requerirá de una Persona Directora Responsable de Obra Responsable y de los Corresponsables que se requieran.

Artículo 33. Para obtener la aprobación como persona Directora Responsable de Obra deberá presentar ante las autoridades correspondientes su cédula profesional de arquitecto o ingeniero civil, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes, con ello asume la responsabilidad y obligaciones citadas en los siguientes artículos.

Artículo 34. La persona Directora Responsable de Obra deberá de contar con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes y podrán formar parte del padrón municipal, presentando ante la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- I. Solicitud de inscripción firmada por el interesado, en el que se exprese como mínimo su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones, teléfono, en su caso correo electrónico, profesión;
- II. Documento que acredite los estudios en alguno de los temas a que se refiere el primer párrafo de este artículo, y en su caso, la cédula profesional;
- III. Historial de experiencia en los temas antes referidos mediante curriculum vitae y/o constancias de Cursos o certificaciones realizados en el Colegio de Ingenieros Civiles;
- IV. Copia simple de una identificación con fotografía que contenga la firma del solicitante. Este padrón será publicado en la página electrónica de la Secretaría; y
- V. Comprobante de pago de derechos de inscripción en el padrón.

Los profesionistas responsables y la persona Directora Responsable de Obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 6030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

La firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas responsables 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.

La persona Directora Responsable de Obra que incurra en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

Artículo 35. Son obligaciones de la persona Directora Responsable de Obra:

- I. Vigilar que la obra cumpla con lo establecido en el proyecto y los ordenamientos aplicables y demás disposiciones a que se refiere el presente Reglamento;
- II. Responder de cualquier violación a este Reglamento y demás disposiciones aplicables. En caso de no ser atendidas por el propietario de la obra las instrucciones de la persona Directora Responsable de Obra, con relación al cumplimiento del reglamento, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad que expidió la licencia para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos; y
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución.

Artículo 36. En construcciones, ampliaciones y regularizaciones a partir de 61- sesenta y un metros cuadrados se requiere firma de la persona Directora Responsable de Obra, en el entendido que las construcciones menores a 61-sesenta y un metros cuadrados, será el dueño del lote o predio el responsable de las obras. Si se trata de zonas de riesgo, la firma de la persona Directora Responsable de Obra y memoria de cálculo serán obligatorias independientemente del volumen de construcción. La persona Directora Responsable de Obra será asimismo Responsable Solidario en los términos de la legislación vigente.

CAPÍTULO VIII DE LOS CORRESPONSABLES

Artículo 37. Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con la persona Directora Responsable de Obra, en todos los aspectos en los que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los mismos requisitos que la persona Directora Responsable de Obra para su aprobación ante la dependencia correspondiente municipal.

Los Corresponsables, para acreditar su especialidad, deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes materias:

- I. Para seguridad estructural: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia;
- II. Para diseño urbano y arquitectónico: Profesionista con estudios de especialización en diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia;
- III. Para instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, o afines a la materia;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Para instalaciones especiales: Profesionista con estudios o especialización en refrigeración, telecomunicaciones, acústica, o afines a la materia;

- V. Para estudios de movilidad: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia;
- VI. Para estudios ambientales: Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental;
- VII. Para estudios hidráulicos: Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica;
- VIII. Para estudios geológicos: Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra; y
- IX. Para estudios de mecánica de suelos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.

Artículo 38. La persona Directora Responsable de Obra podrá tener los Corresponsables siguientes:

- I. De instalaciones;
- II. De seguridad estructural;
- III. Diseño urbano y arquitectónico;
- IV. De supervisión; y
- V. Persona Directora Responsable de Obra también podrá fungir como uno o varios Corresponsables.

Artículo 39. Se exigirá carta responsiva de los Corresponsables para obtener la licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Del Corresponsable de seguridad estructural para las obras señaladas en el artículo 209 de este Reglamento;
- II. Del Corresponsable de diseño urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:
 - a) Conjuntos habitacionales, conjuntos urbanos, fraccionamiento habitacional simultáneo, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;
 - b) Las edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de decretados por el INAH; y
 - c) Las edificaciones con capacidad para más de 100-cien concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000-mil concurrentes en locales abiertos.
- III. Del Corresponsable en instalaciones para los siguientes casos:
 - a) Infraestructura para fraccionamientos incluido drenaje pluvial y estudio de la cuenca, con su interacción pluvial al resto de la infraestructura;





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL

Para las obras señaladas en el artículo 209 de este Reglamento;



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- c) En las edificaciones con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas;
- d) El resto de las edificaciones que tengan más de 1,000-mil metros cuadrados, de construcción más de 10-diez metros de altura sobre nivel medio de banquetta o más de 100-cien concurrentes; y
- e) Del Corresponsable de supervisión en todos los casos de las fracciones II y III de este mismo artículo.

Artículo 40. Los Corresponsables otorgarán su carta responsiva cuando firmen con tal carácter, el proyecto, el diseño, planos, licencia, memoria y demás documentación de la obra.

Artículo 41. Son obligaciones de los Corresponsables:

- I. Del corresponsable de seguridad estructural:
 - a) Suscribir juntamente con la persona Directora Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de obras clasificadas como tipos A y B previstas en el artículo 209;
 - b) Comprobar que en el proyecto de cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad estructural necesarias establecidas en este Reglamento;
 - c) Comprobar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad establecidas en el presente Reglamento;
 - d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto; y
 - e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.
- II. Del Corresponsable en instalaciones:
 - a) Suscribir, juntamente con la persona Directora Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 39 de este Reglamento;
 - b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;
 - c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
 - d) Notificar a la persona Directora Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarla a la autoridad que pidió la licencia de construcción, para que se proceda la suspensión de los trabajos, enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia; y

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 6030 6025



Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

Artículo 42. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de la persona Directora Responsable de Obra y de los Corresponsables, terminará a los 5-cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso de edificación de la construcción; a partir de la fecha en que, en su caso, se conceda el registro previsto por este reglamento, cuando se trate de obras de regularización; o cinco años contados a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser la persona Directora Responsable de Obra correspondiente.

Artículo 43. El Ayuntamiento, en su dependencia correspondiente, podrá efectuar la suspensión de la persona Directora Responsable de Obra o Corresponsable, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya proporcionado datos falsos o cuando presente documentos falsificados o dolosamente información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;
- II. Cuando a su juicio, no hubiere cumplido con sus obligaciones en los casos que haya dado responsiva; y
- III. Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

La suspensión oyendo previamente al afectado, se decretará por un mínimo de 6- seis meses, en caso de reincidencia y en casos graves, se podrá decretar la suspensión hasta por 18- dieciocho meses o la cancelación del registro previa audiencia del interesado, sin perjuicio de que la persona Directora Responsable de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

CAPÍTULO IX LA PERSONA VERIFICADORA RESPONSABLE DEL TRÁMITE

Artículo 44. La persona Verificadora 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 Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano; obligada a responder por la validación que realice de la autenticidad y observancia de todos los requisitos previstos por la Ley, los Reglamentos municipales aplicables, los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, disposiciones ambientales federales, estatales y municipales aplicables, en los Trámites que ingrese ante la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

CAPÍTULO X DE LAS CONSTANCIAS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 45. La constancia de inicio de trámite es el documento mediante el cual la Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial otorga al solicitante el beneficio para iniciar la construcción de su proyecto, siempre y cuando haya demostrado haber cumplido con los requisitos señalados en la matriz de trámites y requisitos. Este trámite estará vinculado al de Licencia de Construcción, el cual se ingresará al momento de la notificación de dicha constancia.

Artículo 46. La constancia de inicio de trámite se obtendrá en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de que el solicitante haya ingresado la totalidad de los documentos que se establecen en la matriz de trámites y requisitos, la misma tendrá una vigencia de 30 días hábiles, contados a partir de que se notifique, pudiendo prorrogarse a criterio de la Dirección General de

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Secretaría hasta por un plazo de 60 días hábiles adicionales, debiendo el solicitante de justificar la necesidad de ampliación de dicha vigencia 5 días previo al vencimiento de la constancia de mérito.

Artículo 47. En la constancia de inicio de trámite 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 Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial el avance de la obra haciendo de su conocimiento que el incumplimiento a los compromisos adoptados dentro de la constancia, se considerará una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 48. El trámite de la constancia de inicio de trámite podrá realizarse de manera presencial o de manera digital por medio del Sistema de Trámites en Línea, debiendo presentar o cargar toda la documentación requerida en el apartado del trámite correspondiente; aprobada su solicitud se notificará al solicitante una valorización parcial correspondiente al 50% de pago de derechos del proyecto presentado por concepto de Licencia de construcción, dicho pago parcial se tomará en cuenta como adelanto al pago de derechos definitivo que corresponda al proyecto final aprobado y que resulte con la culminación de su trámite.

En caso de que el solicitante haya realizado el pago correspondiente al 50% de los derechos establecidos para la obtención de la constancia de inicio de trámite, y no concluya con la integración del expediente de Licencia de Construcción dentro de los plazos señalados en el presente reglamento, y habiendo sido notificada la preventiva, la autoridad municipal competente dará inicio al procedimiento administrativo establecido en el presente reglamento, a sí mismo desechará la solicitud presentada, en concordancia con lo establecido en el último párrafo del presente artículo.

En tales casos, se tendrá por no presentado el trámite, y el pago del 50% de derechos realizado no será reembolsable, en atención a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, que establece que los pagos efectuados por derechos causados no estarán sujetos a devolución cuando la autoridad haya iniciado el procedimiento o puesto a disposición del interesado el servicio solicitado.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas aplicables, y de que, para reiniciar el trámite, el interesado deberá presentar una nueva solicitud y realizar el pago correspondiente conforme a lo establecido en el presente reglamento.

CAPÍTULO XI DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 49. Toda construcción y/o edificación ubicada dentro de los límites del Municipio de Guadalupe, deberá sujetarse en cuanto a su altura y coeficientes, a lo dispuesto en los cuadros "Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística Todo el Municipio", "Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística Programa Parcial Centro Lindavista", y "Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística Programa Parcial Distrito Norte-Oriente" del Programa y en el capítulo de Zonificación del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio.

Artículo 50. Previa a la solicitud del propietario o poseedor, para la expedición de la Licencia de Construcción de obras para giro diferente a vivienda unifamiliar deberá obtener de la Autoridad correspondiente, la factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y las autorizaciones de Uso de Suelo en los términos del Programa, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, así como las relativas a la fusión o subdivisión de lotes o predios cuando la construcción lo implique.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



La tramitación de las factibilidades, lineamientos, autorizaciones y la propia Licencia de Construcción podrá realizarse de manera conjunta en una misma solicitud, o bien de forma independiente, conforme a las necesidades del interesado y a los procedimientos establecidos.

Artículo 51. Para la obtención de la Licencia de Construcción, el interesado deberá entregar el expediente debidamente integrado y efectuar el pago de los derechos y de los vistos buenos o dictámenes preventivos correspondientes.

Artículo 52. La gestión de la Licencia de Uso de Suelo; la Licencia de Construcción; y/o Licencia de Uso de Edificación pueden ser realizados por una persona distinta al propietario, debiendo presentar carta poder simple además de la documentación requerida por la dependencia o carta poder notariada según sea el caso.

Artículo 53. La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario. El Municipio recibirá y revisará que se entregue el formato de registro correspondiente, los documentos establecidos en la Matriz de Trámites y Requisitos y el pago de los derechos correspondientes.

Una vez cumplida la totalidad de los requisitos establecidos por la Ley y el presente Reglamento, la autoridad municipal deberá resolver la solicitud en un plazo máximo de:

- I. 60 días hábiles para permisos de obra menor; y
- II. 90 días hábiles para licencias de construcción, ampliación y regularización.

En caso de que la solicitud presente observaciones o requerimientos técnicos, el plazo señalado en el párrafo anterior dejará de computarse para la autoridad.

Cuando los interesados no cumplan con los requisitos aplicables, la Dirección deberá prevenir a los interesados, por escrito, para que subsanen la omisión dentro del término de 20 días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

En los casos en los que se haya solicitado la Constancia de Inicio de Trámite respecto de un lote o predio, la autoridad en un plazo no mayor a 45 días hábiles posterior a la fecha de notificación de la referida constancia, podrá **prevenir** dentro del trámite correspondiente para que el solicitante subsane las deficiencias. Los plazos para atender la prevención serán de 20 días hábiles. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, el trámite será desechado, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

Artículo 54. La caducidad de la instancia administrativa correspondiente, operará cuando en un término de 60 días hábiles siguientes al ingreso de la solicitud, el solicitante se abstenga de proseguir el curso normal del trámite, ó habiéndose resuelto la tramitación no se muestre interés en concluirlo; en estos supuestos, la Secretaría emitirá un acuerdo ordenando el archivo del expediente como asunto caducado, el cual deberá ser notificado al solicitante.

Artículo 55. Para el caso de construcción de viviendas unifamiliares en serie en fraccionamientos previamente aprobados, el permiso deberá ser solicitado por el desarrollador o constructor, cumpliendo al efecto todos los requisitos que este Reglamento establece.

Para este caso tanto el desarrollador, constructor, la persona Directora Responsable de Obra o cualquier persona que intervenga, responderán en forma solidaria o en forma individual al Municipio con las obligaciones inherentes, por la exactitud del proyecto y en consecuencia, la ejecución del mismo en la forma y términos que señala la Ley Vigente en la materia.

Artículo 56. Los registros de proyecto y la ejecución de las obras deberán tener la responsiva de la persona Directora Responsable de Obra.





Artículo 57. La expedición de la Licencia de Construcción no requerirá de responsiva de la persona Directora Responsable de Obra, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea, y entre pisos, hasta 60-sesenta metros cuadrados de construcción cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4-cuatro metros, ni se afecten miembros estructurales importantes, a excepción de aquellos que se encuentren en zona de riesgo;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores (a excepción de las ubicadas en laderas o zonas de riesgo) con una altura máxima de 2.5-dos metros con cincuenta centímetros y una longitud de hasta 60-sesenta metros lineales;
- III. Apertura de claros de un metro con cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación unifamiliar;
- V. Construcción en un lote o predio baldío y/o ampliación de una vivienda unifamiliar de hasta 60-sesenta metros cuadrados construidos, que cuente con servicios sanitarios indispensables y no tenga claros mayores a 4-cuatro metros, a excepción de aquellos que se encuentren en zona de riesgo; y
- VI. Construcción de bardas interiores de hasta 2.00 metros de altura y bardas exteriores de hasta 2.50 metros de altura, siempre que no se ubiquen en laderas, taludes, cauces o zonas clasificadas como de riesgo geotécnico o hidrológico, casos en los cuales será obligatorio presentar proyecto estructural y contar con la persona Directora Responsable de Obra.

Es responsabilidad del dueño del lote o predio revisar y vigilar la correcta construcción de lo que se pretenda realizar.

Artículo 58. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en lotes o predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener previamente la licencia de construcción.

Artículo 59. La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario o el apoderado legal, en las condiciones previstas en el artículo 53, que en su caso deberá contener las responsivas correspondientes y ser presentada en las formas que expida el Municipio y acompañado de los documentos señalados en la matriz de trámites y requisitos.

Estos documentos deberán de estar firmados por el propietario o desarrollador, la persona Directora Responsable de Obra según sea el caso.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



REQUISITOS INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO	TRAMITE MENOR									
	Continuación de Terminación de Obra	Permisos de Licencia de Construcción	Número Oficial	Rehabilitación de Fachada	Demolición parcial (hasta 120 m ² de construcción)	Demolición total (mayor de 120 m ² de construcción)	Demolición total (hasta 200 m ² de construcción)	Demolición total (mayor de 200 m ² de construcción)	Licencia de Construcción para Búsqueda de Terreno	Acta de Construcción para Búsqueda de Terreno
Documentos en formato digital y en formato físico										
1. Solicitar oficial correspondiente, expresando el uso de suelo y el uso o aprovechamiento que se pretende.	•	•	•		•	•	•	•	•	•
2. Acreditar la propiedad o posesión del predio	•	•	•		•	•	•	•	•	•
3. Identificación oficial del propietario										
4. Acreditar el interés que le asiste y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto	•	•	•		•	•	•	•	•	•
5. Plano de localización del predio en formato oficial debidamente firmado	•	•	•		•	•	•	•	•	•
6. Portar simple al gestor										
7. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en formato oficial conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.	•	•	•		•	•	•	•	•	•
8. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente	•	•	•		•	•	•	•	•	•
9. Pago de derechos correspondientes.										
10. Cuatro (4) fotografías exteriores y cuatro (4) fotografías interiores actualizadas del predio, originales, legibles y a color	•	•	•		•	•	•	•	•	•
11. Comprobante de donación para recibir notificaciones, preferentemente en el municipio de Guadalupe.	○	○	○		○	○	○	○	○	○
12. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil contratada										
13. Estudio de Impacto Ambiental y Resolutivo del IMIA, según sea el caso										
14. Memoria de cálculo estructural										•
15. Planos Estructurales										•
16. Estudio de Mecánica de Suelos para las construcciones										•

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



38. Fachista de Electricidad									
SIMBOLOGIA		Requisito obligatorio desde la primera revisión		Requisito de acuerdo a cada proyecto o caso en específico		Espacio en blanco, requisito no requerido			
NOTAS:		1. Propietario y/o Arrendatario A) Persona física: acreditar la personalidad jurídica. (identificación oficial del (os) propietario (s) (copias) (credencial elector por ambos lados o pasaporte vigente) identificación del (os) gestor (s) y/o apoderado (s) (copias) (credencial elector por ambos lados o pasaporte vigente) B) Persona moral: acreditar la personalidad jurídica. Acta constitutiva notariada e inscrita ante registro público (identificación oficial del (os) representante legal (es) (copias) (credencial elector por ambos lados o pasaporte vigente) identificación del (os) gestor (es) y/o apoderado (s) (copias) (credencial elector por ambos lados o pasaporte vigente) 2. En caso de tratarse de una regularización deberá anexar Reporte Estructural Fotográfico 3. Si el terreno (s) se ubica en zona de riesgo deberá presentar el dictamen de protección civil en el que la autoridad emita su opinión y exponga los antecedentes que obren en sus archivos en relación con la ubicación de la zona en donde se localiza el predio y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que eviten 4. 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. Deberá presentar el visto bueno del consejo geológico e hidrometeorológico (ante la autoridad estatal presentará un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico constituido para ese efecto. 5. En los siguientes casos se solicitará lo que se indica a continuación: Gasolineras y/o estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas. Presentar un croquis con las distancias de resguardo de acuerdo (Art. 161 y/o 162 según sea su caso) a) Plano aprobado por la ASEA (Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente) b) Resolución en cuanto al Estudio de Impacto y Riesgo Ambiental emitido por el ASEA c) Voto de protección civil del Estado d) Presentar permisos y resoluciones de los estudios correspondientes otorgados por el ASEA Torres y Antenas de Comunicación: Presentar título de concesión expedido por la SCT (Secretaría de Comunicación y Transportes) 6. Proyecto de ventas en condominio (Régimen en condominio de multifamiliar o usos mixtos) a) Programa y presupuesto de obra. b) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen c) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico. d) Proyecto jurídico del régimen en condominio 6.1. La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar. 6.2. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Importantes: En construcciones de más de un lote se deberá tramitar la Fusión de los mismos, con sellos de Registro Público de la Propiedad En caso de tratarse de construcción y/o regularizaciones en áreas municipales de casetas de vigilancia y/o amednadas, deberá presentar Voto de Patrimonio Municipal. En predios que se encuentren en Corredor Biológico, deberá presentar Voto de la CONAGUA							

REQUISITOS INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO				
CASA HABITACION				
	Licencia de Construcción para Obra Nueva Ampliación, Cambio de Techo y/o Regularización de Casa Habitación Unifamiliar. Auto construcción o construcción progresiva de hasta 60 m ² por elaba.	Licencia de Construcción para Obra Nueva Ampliación, Cambio de Techo y/o Regularización de Casa Habitación Unifamiliar. Auto construcción o construcción progresiva de 60 m ² en adelante.	Licencia de Construcción para Obra Nueva Ampliación, Regularización y Cambio de Techo de Casa Habitación Unifamiliar. Auto construcción o construcción progresiva de hasta 35 m ² de altura.	Licencia de Construcción para Obra Nueva Ampliación, Cambio de Techo y/o Regularización de Casa Habitación Unifamiliar. En terreno plano hasta 30m de pendiente, en caso de linderos, hasta 35 m ² de altura y linderos menores a 3 mts. de altura y linderos menores a 6 mts.
Documentos en formato digital y en formato físico				
1. Solicitud oficial correspondiente, expresando el uso de suelo y el giro o aprovechamiento que se pretende.	•	•	•	•
2. Acreditar la propiedad o posesión del predio.	•	•	•	•
3. Identificación oficial del propietario				





4. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.	•	•	•	•
5. Plano de localización del predio en formato oficial debidamente firmado	•	•	•	•
6. Poder simple al gestor				
7. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en formato oficial conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.	•	•	•	•
8. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente	•	•	•	•
9. Pago de derechos correspondientes.				
10. Cuatro (4) fotografías exteriores y cuatro (4) fotografías interiores actualizadas del predio, originales, legibles y a color	•	•	•	•
11. Comprobante de domicilio para recibir notificaciones, preferentemente en el municipio de Guadalupe.	•	•	•	•
12. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil contra tercero.				
13. Estudio de Impacto Ambiental y Resolutivo del MIA, según sea el caso.				
14. Memoria de cálculo Estructural		•	•	•
15. Planos Estructurales.		•	•	•
16. Estudio de Mecánica de Suelos para las construcciones.		•	•	•
17. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra así mismo una carta responsiva y copia de la cédula profesional de cada uno de los ASESORES del estudio elaborado correspondiente.		•	•	•
18. Presentar los documentos en formato Digital.		•	•	•
19. Alineamiento Vial				
20. Antecedentes de autorizaciones o licencias otorgadas respecto al predio en cuestión, los cuales deberán estar inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.	•	•	•	•
21. Visto Bueno de Protección Civil (Municipal o Estatal según corresponda) y del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C.				

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



22. Estudio de Revisión Estructural del Inmueble, en el caso de regularizaciones.		○		
23. Estudio de Movilidad con la medida de mitigación del impacto a la movilidad (propuesta de señalamientos, adecuaciones viales, etc.).				
24. Cédula Única Catastral y pago de derechos.			○	○
25. Vo.Bo. SEMARNAT.				
26. Afectación de la Comisión Nacional del Agua.				
27. Plano del Fraccionamiento e Instructivo de Aprobación.				
28. Plano Topográfico.		•	•	•
29. Dictamen de Impacto Urbano Regional.				
30. Escrito de Secuencia de Demolición.				
31. Carta responsiva de Demolición con Formato Oficial de Municipio.				
32. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto.		•	•	•
33. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto.		•	•	•
34. Estudio de Estabilidad de Taludes.		•	•	•
35. Opinión favorable del INAH.				
36. Dictamen Social de los Vecinos afectados al predio en cuestión.				
37. Factibilidad de Agua y Drenaje				
38. Factibilidad de Electricidad				
SIMBOLOGIA	• Requisito obligatorio desde la primera revisión		○ Requisito de acuerdo a cada proyecto o caso en específico	Espacio en blanco, requisito no requerido

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





REQUISITOS INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO						
 Desarrollo y Ordenamiento Territorial	USOS DE SUELO					
	Facilidad de uso de suelo	Ejecución de lineamientos generales del diseño arquitectónico	Licencia de uso de suelo	Licencia de Construcción	Licencia de uso de Edificación de Bajo Impacto	Licencia de uso de Edificación
Documentos en formato digital y en formato físicos	•	•	•	•	•	•
1. Solicitud oficial correspondiente, expresando el uso de suelo y el giro o aprovechamiento que se pretende.	•	•	•	•	•	•
2. Acreditar la propiedad o posesión del predio.	•	•	•	•	•	•
3. Identificación oficial del propietario	•	•	•	•	•	•
4. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.	•	•	•	•		•
5. Plano de localización del predio en formato oficial debidamente firmado	•	•	•	•	•	•
6. Poder simple al gestor	•	•	•		•	•
7. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en formato oficial. *Ver contenido de plano oficial para el trámite correspondiente.			•	•	•	•
8. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente	•	•	•	•	•	
9. Pago de derechos correspondientes.	•	•	•	•		•
10. Cuatro (4) fotografías exteriores y cuatro (4) fotografías interiores actualizadas del predio, nigrascales, legibles y a color	•	•	•	•	•	•
11. Comprobante de domicilio para recibir notificaciones, preferentemente en el municipio de Guadalupe.	•	•	•	•	•	•
12. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil contra tercero.				•		
13. Estudio de Impacto Ambiental y Resolutivo del MIA, según sea el caso.			•	•		•
14. Memoria de cálculo Estructural				•		•
15. Planos Estructurales.				•		
16. Estudio de Mecánica de Suelos para las construcciones				•		
17. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra así mismo una carta responsiva y copia de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente.				•		•

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



19. Presentar los documentos en formato Digital.	☒	☒	☒	☒	☐	☒
19. Alineamiento Vial			☒	☒		☒
20. Antecedentes de autorizaciones o licencias otorgadas respecto al predio en cuestión, los cuales deberán estar inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.	☒	☒	☒	☒	☒	☒
21. Visto Bueno de Protección Civil (Municipal o Estatal según corresponda) y del Patrónato de Bomberos de Nuevo León, A. C.			☒	☒		☒
22. Estudio de Revisión Estructural del Inmueble, en el caso de regulizaciones.				☒		
23. Estudio de Movilidad con la medida de mitigación del impacto a la movilidad (propuesta de señalamientos, adecuaciones viales, etc.).			☒	☒		☒
24. Cedula Unica Catastral y pago de derechos.				☒		
25. Vo.Bo. SEMARNAT.				☒		
26. Afectación de la Comisión Nacional del Agua.				☒		
27. Plano del Fraccionamiento e Instructivo de Aprobación.				☒		
28. Plano Topográfico.				☒		
29. Dictamen de Impacto Urbano Regional.				☒		
30. Escrito de Secuencia de Demolición.				☒		
31. Carta responsiva de Demolición con Formato Oficial de Municipio.				☒		
32. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto.			☒	☒		
33. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto.			☒	☒		
34. Estudio de Estabilidad de Taludes.				☒		
35. Opinión favorable del INAH.			☒	☒		☒
36. Dictamen Social de los Vecinos aledaños al predio en cuestión.			☒	☒	☒	☒
37. Factibilidad de Agua y Drenaje.			☒	☒		
38. Factibilidad de Electricidad.			☒	☒		
39. Estudio de Capacidades.	☒	☒				

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
SIMBOLOGIA
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.

Tel 81 8030 6025

C.P. 67100

* Requisito obligatorio desde la primera revisión

☐ Requisito de acuerdo a cada proyecto o caso en específico

Espacio en blanco, requisito no



**NOTAS:****1.- Propietario y/o Arrendatario**

A) Persona física: acreditar la personalidad jurídica. (identificación oficial del (os) propietario (s) (copia) (credencial de elector por ambos lados o pasaporte vigente) identificación del (os) gestor (es) y/o apoderado (s) (copia) (credencial de elector por ambos lados o pasaporte vigente).

B) Persona moral: acreditar la personalidad jurídica. Acta constitutiva notariada e inscrita ante registro público (identificación oficial del (os) representante legal (es) (copia) (credencial de elector por ambos lados o pasaporte vigente) identificación del (os) gestor (es) y/o apoderado (s) (copia) (credencial de elector por ambos lados o pasaporte vigente).

Contrato de arrendamiento: presentar contrato certificado ante notario.

2.- En caso de tratarse de una regularización deberá anexar Reporte Estructural Fotográfico.

3.- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo, con sus propuestas de mitigación.

Deberá presentar el visto bueno del consejo geológico e hidrometeorológico ante la autoridad estatal.

Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de obra. Quien deberá presentar carta responsiva y entregar copia de la cedula profesional que lo acredite contar con carrera a fin.

4.- En los siguientes casos se solicitará lo que se indica a continuación:

- Gasolineras y/o estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas.

-Presentar un croquis con las distancias de resguardo de acuerdo (Art. 161 y/o 162 según sea su caso), o las distancias señaladas en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

a) Plano aprobado por la ASEA (Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente).

b) Resolución en cuanto al Estudio de Impacto y Riesgo Ambiental emitido por el ASEA.

c) VoBo de protección civil del Estado.

d) Presentar permisos y resolutivos de los estudios correspondientes otorgados por el ASEA, y por la CNE.

- Torres y Antenas de Comunicación:

Presentar título de concesión expedido por la SCT (Secretaría de Comunicación y Transportes)

5.- Proyecto de ventas en condominio (Régimen en condominio de multifamiliar o usos mixtos)

a) Programa y presupuesto de obra.

b) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen.

c) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico.

d) Borrador de proyecto jurídico del régimen en condominio

5.1.- La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% -veinte por ciento. La duración de esta garantía será conforme al programa de obras por ejecutar.

5.2.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

5.3.- Constancia de terminación de Obra.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 60. Los planos descritos en el artículo anterior serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describieron, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis estructural y exigir la presentación de los cálculos completos, cuando así se requiera.

Artículo 61. Las obras que no requieren licencia:

- I. Que no tengan claros mayores de 4-cuatro metros y que se avise por escrito al Municipio del inicio y la terminación de la obra, anexando mini plano en caso de ampliar o disminuir el área existente, o croquis señalando las acciones a realizar, nombre y domicilio del propietario (a excepción de las ubicadas en laderas y zonas de riesgo Alto o muy Alto);
- II. Reposición y reparación de pisos;
- III. Banquetas;
- IV. Pinturas y revestimientos interiores o exteriores;
- V. Reparación dentro del lote o predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas;
- VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- VIII. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercio cuando su peso haya sido considerado en el diseño estructural;
- IX. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- X. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Municipio dentro de un plazo máximo de 72-setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;
- XI. Obras urgentes en caso de siniestros;
- XII. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios;
- XIII. Demolición hasta de 15-quince metros cuadrados de la construcción, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; los del patrimonio cultural del Estado o Municipios, y los sujetos a planes o programas de conservación patrimonial;
- XIV. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o casetas de vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios portátiles;
- XV. Remodelación de fachadas menores de 6.00 metros de altura, con remetimiento de 2.00 metros o más del alineamiento, en todos los casos se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadores o transeúntes; y
- XVI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

En los supuestos de las fracciones X y XI de este artículo, el propietario, poseedor o responsable de la obra deberá avisar por escrito a la Secretaría dentro de las 48 horas siguientes. En caso de haberse suscitado algún siniestro, deberá acompañar además el dictamen expedido por la dependencia competente en materia de Protección Civil.

Artículo 62. La Secretaría, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento, podrá autorizar la Licencia de Construcción respecto a los proyectos que abarquen dos o más lotes de terrenos condicionada a que el solicitante deberá realizar la fusión de los mismos, ante las autoridades correspondientes.

Artículo 63. Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren Licencia de Construcción específica:

- I. Las excavaciones y cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 60-sesenta centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la Licencia de Construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelo o para obras de jardinería; y
- II. Los tapiales que invadan la acera, en una medida superior a 50-cincuenta centímetros. La ocupación en tapiales en una medida menor quedará autorizada por la licencia de construcción.

Con la solicitud de licencia, se acompañará la responsiva profesional de un laboratorio en mecánica de suelos, registrada como corresponsable, con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicio a que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

Artículo 64. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:

- I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción por 1 año;
- II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción por 3 años; y
- III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción por 5 años.

La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización.

Las licencias otorgadas podrán prorrogarse por una sola ocasión, y únicamente por el mismo plazo originalmente autorizado. Si al término del plazo otorgado la obra no hubiere concluido, el interesado podrá solicitar dicha prórroga y deberá cubrir los derechos correspondientes por la parte no ejecutada. La solicitud deberá acompañarse de una descripción de los trabajos pendientes y, en su caso, de los croquis o planos necesarios.

La solicitud de prórroga deberá presentarse con al menos un mes de anticipación al vencimiento de la licencia. De no presentarse dentro de ese plazo, el interesado deberá gestionar una nueva licencia para continuar con la construcción.

Artículo 65. Toda licencia causará los derechos que fijen la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y las tarifas municipales vigentes que corresponda.

Artículo 66. Los conjuntos habitacionales, y conjuntos urbanos cubrirán las aportaciones y derechos que señalen las leyes respectivas. La Licencia de Construcción y 3-tres copias de los

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



planos autorizados, se entregarán al propietario, poseedor o inquilino, cuando éste cubra el monto de todos los derechos que genere su autorización, incluyendo las cuotas de reposición por las zonas arboladas que la obra pudiere afectar en los términos del Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe N.L.

Artículo 67. Si en un plazo de 15-quince días naturales contados a partir de aquel en que se notifique el recibo de pago de derechos respectivos, emitido por la Tesorería Municipal, no se realiza el pago por parte del contribuyente, el trámite podrá ser cancelado previa notificación al propietario.

Artículo 68. Cualquier modificación al proyecto aprobado deberá ser notificada a la autoridad municipal y contar con la autorización correspondiente.

Artículo 69. Autorizado el proyecto de construcción, se expedirá la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, el solicitante deberá cumplir con lo siguiente:

- I. El propietario deberá inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción dentro de los 30 días hábiles siguientes a la expedición de la licencia;
- II. Concluidas las obras de edificación, el solicitante deberá solicitar la constancia de terminación de obras; y cumplir con los siguientes requisitos:
 - 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.
- III. Cuando el solicitante requiera vender la propiedad en porciones, locales o departamentos, podrá solicitar la autorización del Proyecto de Ventas en condominio y garantía suficiente;
- IV. Para la autorización del proyecto de ventas en Condominio, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
 - b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
 - c) Plano de proyecto de ventas en condominio;
 - d) Programa y presupuesto de obra;
 - e) Título que acredite la propiedad del lote o predio;
 - f) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
 - g) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

- h) Borrador del Proyecto jurídico del régimen en condominio;
 - i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - j) Pago de los derechos correspondientes; y
 - k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio.
- V. La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% -veinte por ciento. La duración de esta garantía será conforme al programa de obras por ejecutar;
- VI. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el solicitante deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- VII. El solicitante podrá solicitar prórrogas hasta por 2 -dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:
- a) Solicitud correspondiente;
 - b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
 - c) Programa y presupuesto de obras;
 - d) Avance de obras;
 - e) Tratándose de reducción de garantías, el solicitante 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.
- VIII. En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:
- 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 de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- IX. 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:
- a) La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño y el proyecto arquitectónicos

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



- b) El proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; y
- c) La autorización del proyecto de ventas en condominio, la constancia de terminación de las obras y la liberación de garantías.

Artículo 70. Cuando el solicitante estime conveniente integrar en un solo trámite, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; se inscribirán en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 71. En los Polígonos de Actuación, se podrán crear programas o implementar procesos de mejora administrativa para agilización de permisos, trámites y licencias ante las diferentes dependencias municipales.

CAPÍTULO XII DEL CONTROL DE CORTES DE SUELO Y ZONAS DE RIESGO

Artículo 72. Las disposiciones siguientes, tienen como propósito que los proyectos en laderas o montaña se construyan predominantemente en forma escalonada, respetando el desnivel de los lotes o predios, para evitar el riesgo que ocasionan los deslizamientos naturales.

Artículo 73. Queda prohibida la construcción de edificaciones en terrenos cuyas pendientes naturales de terreno promedio sea mayor de 45%; se exceptúan los lotes o predios de fraccionamientos previamente autorizados, mismos que deberán presentar resoluciones o antecedentes para su aprobación de construcción.

Artículo 74. Los lotes o predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que provengan de los superiores, así como los objetos que arrastren con ellos. El propietario del lote o predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de presentar un estudio hidrológico sobre las medidas de mitigación, captación y reutilización de las aguas pluviales y en caso de cualquier daño o perjuicio que le ocasione tal determinación, deberá indemnizar al propietario del lote o predio inferior.

Artículo 75. Si el propietario del lote o predio, decide hacer muros de contención, deberá hacer éstos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo, presentando para su aprobación la memoria de cálculo correspondiente.

Artículo 76. El propietario del lote o predio superior tendrá derecho a construir un muro de contención de 3-tres metros de altura y el propietario del lote o predio inferior tendrá el mismo derecho. La altura del muro de contención que delimite ambos lotes o predios en ningún caso deberá exceder los 6 metros de altura. El propietario del lote o predio superior deberá respetar un remetimiento en relación con el muro de contención igual a la altura del mismo.

Artículo 77. Los muros de contención que colinden con vía pública no deberán exceder los 6-seis metros de altura.

Artículo 78. En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertederos de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el lote o predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del lote o predio superior.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe
GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento
GOBIERNO DE GUADALUPE

Artículo 79. En caso de que el propietario del lote o predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al lote o predio o edificación del lote superior.

Artículo 80. Queda prohibido propiciar o acelerar, la remoción de la cubierta vegetal, desmonte y el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcciones autorizadas. Previo cumplimiento de la reposición forestal que corresponda.

Artículo 81. Los taludes que resulten de los cortes al construir calles o avenidas deberán tener una altura menor de 3.60-tres metros con sesenta centímetros en promedio y deberán justificarse por el estudio de mecánica de suelos.

Artículo 82. Las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción, deberán ser regeneradas por el fraccionador; urbanizador, constructor, etc., en forma y términos del programa que establezca la Dirección General de Medioambiente y Sustentabilidad, previo ingreso del estudio de impacto ambiental ante la autoridad estatal en el caso de requerirlo.

Artículo 83. Al construir cualquier vía pública en áreas cuyas pendientes del terreno natural, transversales; sean mayores a 30% no se permitirá que el material removido sea derramado en los costados de la vía.

Artículo 84. Queda prohibido azolvar taludes y cañadas.

Artículo 85. Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso, se deberá habilitar un dique provisional de contención, que impida el arrastre de aguas debajo de cualquier material.

Artículo 86. Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separados, edificaciones aledañas o la integridad de cualquier persona.

Artículo 87. Queda prohibido construir vías públicas con pendientes longitudinales mayores al 18%-dieciocho por ciento según los lineamientos dictados por la dependencia de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey; cuando se construyan tramos con pendientes mayores a los 15% estos deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Un recubrimiento antiderrapante determinado por la Dirección General de Obras Públicas de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio;
- II. No ser mayores de 40-cuarenta metros de largo: y
- III. Tramos intercalados, entre los tramos con recubrimientos antiderrapantes, con pendientes menores al 15% de cuando menos 60.00 metros de largo.

CAPÍTULO XIII DE LA OCUPACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 88. Los propietarios o quienes acrediten el derecho de propiedad, están obligados a presentar a la Secretaría la terminación de las obras ejecutadas en sus lotes o predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la vigencia de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, utilizando las formas de manifestación de terminación de obras y anotando el número y la fecha de la licencia respectiva.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



En el supuesto de que el trámite de terminación de las obras ejecutadas sea presentado después de los quince días señalados en el párrafo anterior, se impondrá las sanciones correspondientes establecidas en la Ley

Artículo 89. En las obras que requieren Autorización de Uso de Suelo o Uso de Edificación, así como las señaladas en el artículo siguiente, deberán acompañar a la manifestación de terminación de obras, el visto bueno de seguridad y operación, por el cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación que señala este Reglamento y que las pruebas de carga resultarán satisfactorias.

Así mismo deberán acompañar el visto bueno o dictamen en el que se haga constar que reúne las condiciones de seguridad establecidas por la dependencia municipal y/o estatal de Protección Civil o Bomberos según aplique, a excepción de viviendas unifamiliares.

Artículo 90. Requieren el visto bueno de seguridad y operación de Protección Civil, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II. Centros de reunión y salas de espectáculos;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de giro comercial;
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines móviles y carpas. En estos casos la renovación se hará cada vez que cambie su ubicación;
- V. Transportes y equipos electromecánicos. En este caso, el visto bueno a que se refiere este artículo, sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones; y
- VI. Multifamiliares mayores a 5 niveles y centros comerciales.

Artículo 91. Recibida la manifestación de terminación de obras, así como el visto bueno a que se refiere este Reglamento, en un plazo no mayor de quince días hábiles, el Municipio ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia.

Artículo 92. Para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, deberán verificarse los requisitos de seguridad para operación y que las pruebas a que se refieren las normas complementarias de este reglamento, resulten satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia, se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, en el responsable de operación y mantenimiento de las obras, a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad; y
- II. Que se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificado y lo demás que fije este Reglamento.

Artículo 93. La Licencia de Uso de edificación de inmuebles, contendrá las siguientes determinaciones:





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

Para los inmuebles destinados a vivienda multifamiliar: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la Licencia de Construcción y los Usos Autorizados, así como la siguiente leyenda: "El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia, deberá reportarse al Municipio."; y

- II. Para los inmuebles que no estén destinados a vivienda: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda: "El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia, deberá reportarse al Municipio."

Los derechos que se cause por la expedición, colocación, así como la reposición de la licencia y vistos buenos o dictámenes de las diversas dependencias involucradas, se determinarán de acuerdo con lo previsto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, o lo establecido en este reglamento conforme a la Ley citada.

Artículo 94. Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo 91 de este Reglamento y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajusta a la licencia o a las modificaciones del proyecto autorizado; o si no cumplió con las condiciones a que se refiere el mismo artículo, el Municipio ordenará al propietario efectuar las modificaciones y regularizaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción del propio Municipio, no se autorizará el Uso de Edificación de la Construcción.

Artículo 95. El Municipio estará facultado previo procedimiento para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, o por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Artículo 96. Cualquier cambio de uso en edificaciones ya ejecutadas, requerirá de previa Licencia de Construcción en los casos señalados en este Reglamento. Se podrán autorizar los cambios de uso, si el Programa lo permite, y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de carga adicionales necesarias, para cumplir con los requerimientos que establece el presente reglamento para el nuevo uso.

Artículo 97. Con excepción de los supuestos señalados en el artículo 26 y demás aplicables de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, las edificaciones requerirán de la inspección, control y vigilancia de Protección Civil Municipal, con el objetivo de evitar la ocurrencia de riesgos o desastres para los usuarios y las edificaciones contiguas.

Artículo 98. Para gasolineras y gaseras en lotes o predios baldíos de cualquier medida y en cuanto a las industrias, bodegas, talleres, centros comerciales, conjuntos urbanos multifamiliares y giros similares en áreas mayores a 1,000-mil metros cuadrados, se obliga a presentar el ingreso del manifiesto del impacto ambiental para la obtención del dictamen de la Secretaría de Medio Ambiente y su correspondiente Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad del Estado de Nuevo León.

Artículo 99. Las gasolineras, gaseras y otros establecimientos que por sus características y magnitud sean similares a los mencionados requieren del dictamen de Protección Civil del Estado aunado al análisis de riesgo, movilidad, el manifiesto del impacto ambiental. Y sólo para gasolineras, se agregará un oficio y plano avalado por la Comisión Reguladora de Energía.

Las gasolineras, gaseras, estaciones de carburación y comercios con servicio al carro y otros establecimientos que por sus características y magnitud sean similares a los mencionados podrán obtener la licencia de construcción en las distancias establecidas por las Normas Oficiales Mexicanas, siempre y cuando garanticen la seguridad de los predios colindantes.

La autorización para la instalación de gasolineras, gaseras, estaciones de carburación y comercios con servicio al carro, podrá condicionarse, mediante dictamen técnico fundado y motivado, a la

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



presentación de estudios tales como: Manifestación de Impacto Ambiental, Estudio de Movilidad y Manifestación de Impacto Urbano Regional. Dichos estudios deberán cumplir con la normatividad vigente, incluidos los requerimientos establecidos por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las medidas de distancia y de seguridad establecidas por las Normas Oficiales Mexicanas. Su finalidad será acreditar que el proyecto no contraviene dichos instrumentos normativos y que garantiza los principios de funcionalidad, seguridad, sustentabilidad, movilidad y compatibilidad con el entorno urbano. Los dictámenes técnicos presentados deberán tener una vigencia no mayor a doce meses contados a partir de su emisión, y en caso de modificación sustancial del proyecto, deberán actualizarse y someterse nuevamente a validación por la autoridad municipal competente.

Artículo 100. En caso de realizar el trámite para antenas de telecomunicaciones se debe anexar una póliza de seguro de responsabilidad civil, estudio de no interferencia, la concesión federal correspondiente y memoria de cálculo.

Artículo 101. Cuando el lote o predio límite con arroyo o río, se debe presentar el visto bueno de la Comisión Nacional del Agua.

CAPÍTULO XIV DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 102. La regularización de construcciones tiene por objeto validar el cumplimiento de la normativa correspondiente en una edificación para la que no fueron solicitadas, en tiempo y forma, las autorizaciones o licencias requeridas.

Artículo 103. Procederá la regularización de construcción para edificaciones conforme a lo siguiente:

Para construcciones que soliciten regularización habitacional unifamiliar:

- I. En caso de construcciones con antigüedad de hasta 5 años, se aplicará la normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud; y
- II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años, siempre y cuando no exista algún procedimiento jurídico por construcción o alguna queja de vecino colindante se podrá justificar o exentar la construcción.

Para construcciones que soliciten regularización distinta al habitacional unifamiliar:

- I. En caso de construcciones con antigüedad hasta 5 años, siempre y cuando cumpla con los lineamientos de construcción vigentes al momento de la construcción irregular;
- II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años, se aplicará la normatividad vigente al momento que haya realizado la construcción, comprobando que la haya realizado en aquel tiempo; y
- III. En aquellos casos en que los propietarios de lotes o predios con uso de suelo distinto a los usos permitidos y condicionados, complementario o compatible, en la zona en que se ubiquen, según el programa de desarrollo urbano aplicable y vigente, siempre que éstos no sean de los considerados como de los que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, se trate de casas de juegos, centros de apuestas, casinos y similares, o que se ubiquen en una zona de alto riesgo no mitigable, podrán solicitar su licencia de uso de suelo, de edificación o construcción, bajo la condición de que el propietario demuestre que en el lote o predio ha tenido ese uso de suelo o de edificación al menos por un periodo de 5-cinco años antes de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano aplicable, pudiéndose demostrar mediante prueba idónea.





Artículo 104. La clasificación de construcciones y los requisitos aplicables para su regularización serán conforme lo señalado en la Matriz de Trámites y Requisitos.

Tratándose de construcciones o edificaciones de uso diverso al habitacional unifamiliar o de uso habitacional fuera de fraccionamiento autorizado, si no se cuenta con la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, deben solicitarse conjuntamente con la regularización de la construcción, en el entendido de que si el Programa o la Matriz de Compatibilidad determinan prohibido el uso, giro o función, no procederán las autorizaciones solicitadas, hasta en tanto el uso de suelo y uso de edificación sea para un giro o función permitido por el Programa y Matriz antes citados.

Artículo 105. A la solicitud de regularización de construcción, debe agregarse el comprobante de pago de la multa correspondiente.

Una vez autorizada la regularización de construcción y previo a la notificación de la licencia respectiva, el solicitante deberá pagar los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago.

Artículo 106. En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan.

CAPÍTULO XV DE LOS DICTÁMENES

Artículo 107. Los dictámenes se deberán presentar conforme a lo establecido en la Matriz de Trámites y Requisitos de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 108. La Dirección de Ingeniería Vial adscrita a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano será la encargada de supervisar y determinar las medidas de seguridad para acceso y salida de vehículos de un lote o predio; así como su integración adecuada a la vialidad del sector.

Artículo 109. Para el dictamen de riesgo ambiental, la dependencia responsable es la Dirección General de Medio Ambiente y Sustentabilidad adscrita a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio, la cual fijará las medidas preventivas a la protección del medio ambiente.

Artículo 110. Para la revisión de estabilidad estructural, se estará a lo indicado con base en los cálculos elaborados por un perito en estructuras y que deberá aportar el solicitante.

Artículo 111. Protección Civil del Municipio y/o Estatal será quien emita los dictámenes correspondientes a la materia con el objeto de asegurar que los proyectos consideren las normas estatales y federales en la materia.

Artículo 112. El Patronato de Bomberos de Ciudad Guadalupe, Nuevo León A.C. será quien emita el visto bueno o dictamen correspondientes a la materia de prevención de incendio, exceptuando viviendas unifamiliares.

CAPÍTULO XVI DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Artículo 113. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, accesibilidad para las personas con discapacidad, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes, deben cumplir con

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



los requerimientos establecidos en este título, para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 114. La superficie construida máxima permitida en los lotes o predios será la que se determine por las matrices de densidad y potencialidad urbanística contempladas en el capítulo de Zonificación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, máximas establecidas en el Programa. En los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lotes de vivienda unifamiliar deberán contar con estacionamiento mínimo de 15-quince metros cuadrados.

CAPÍTULO XVII REMETIMIENTOS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 115. En las nuevas edificaciones de tiendas, locales comerciales, almacenes, bodegas de servicios o industriales, se deberá respetar una zona de amortiguamiento en una franja de terreno con un ancho mínimo de 1-un metro con 50-cincuenta centímetros lineales paralelos a las colindancias a lotes o predios con usos habitacionales. Dicha franja se dispondrá dentro de los límites del lote o predio y deberá de contar con barda o muro perimetral con una altura mínima de 3-tres metros. En ese espacio de amortiguamiento queda prohibido tener contenedores de basura y/o equipos que generen ruido y/o calor; en las obras nuevas para plazas comerciales, en sus colindancias con viviendas, queda prohibido la apertura de huecos de extracción, aire acondicionado, entradas y salidas, abastecimiento de proveedores y recolección de basura.

Artículo 116. La Secretaría establecerá los números oficiales para su área jurisdiccional, siendo los propietarios, inquilinos o poseedores quienes lo soliciten, teniendo como requisito mínimo estar delimitado con malla, barda o muro de contención perimetral y que estén dentro de un fraccionamiento previamente autorizado.

Artículo 117. Los frentes de las vías públicas serán los lugares donde se establezcan los números oficiales que deberán colocarse de manera visible en la entrada de cada lote o predio. Se otorgará condicionado a la previa construcción de banquetta, en caso de no existir, y será exclusivamente para uso habitacional.

Artículo 118. El Municipio tiene la facultad de realizar cambios en la numeración y notificará a los propietarios estableciendo el plazo para colocar el nuevo número. El propietario a quien se le modifique el número será el responsable de acudir ante las dependencias correspondientes para su cambio.

Artículo 119. La Secretaría podrá establecer en la Licencia de Construcción, en la Licencia de Uso de Suelo o de Uso de Edificación, a petición del interesado, el alineamiento de la vía pública existente o la prevista. El ancho de esa vía pública existente o prevista y el de los escurrimientos pluviales deberán ser respetados por el propietario del inmueble, el responsable de las obras o por el titular de la licencia, según corresponda.

Artículo 120. Antes de iniciarse una construcción, el propietario deberá verificar el trazo del alineamiento del lote o predio con base en la licencia de uso de suelo, alineamiento vial y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del lote o predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad.

CAPÍTULO XVIII DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 121. Las dimensiones de los cajones vehiculares para estacionamiento deben ser de 2.50-dos metros y medio por 5.00-cinco metros en "batería" y en caso de ser en "cordón" las dimensiones son de 2.50-dos metros y medio por 6.00-seis metros y los cajones para personas discapacitadas deberá ser de 3.80-tres metros ochenta centímetros por 5.00-cinco metros.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Artículo 122. En edificaciones habitacionales unifamiliares se podrá permitir ubicar como máximo un cajón de estacionamiento detrás de otro, debiendo respetar la ruta peatonal, la cual deberá estar libre de obstáculos.

En edificaciones habitacionales multifamiliares, se permite ubicar uno detrás de otro, con la condición que ambos cajones estén asignados en exclusividad a la misma unidad habitacional. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos, debiendo considerar una ruta peatonal libre de obstáculos.

En edificaciones con locales de oficinas, el 50% de los cajones requeridos para este giro, podrán permitirse en tándem, siempre que dichos cajones estén asignados en exclusividad a un mismo local de oficinas. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

Todas las áreas destinadas a estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos y la movilidad peatonal sin obstáculos.

Todas las edificaciones deben tener espacio para los cajones de estacionamiento con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento									
Angulo de estacionamiento	Cajones normales			Cajones para vehículos compactos					
	Ancho	Largo	Horizontal	Ancho	Largo	Horizontal	Calle de Maniobra (Una Vía) (m)	Calle de Maniobra (Doble Vía) (m)	
90°	2.50	5.00	5.00	2.50	4.50	4.50	6.00 – 6.50	7.00 – 7.50	
75°	2.50	5.30	5.20	2.50	4.50	5.00	5.50 – 6.00	6.50 – 7.00	
60°	2.50	5.30	5.00	2.50	4.50	5.15	5.00 – 5.50	6.00 – 6.50	
45°	2.50	5.00	4.30	2.50	4.50	4.95	4.00 – 4.50	5.00 – 5.50	
30°	2.50	4.50	3.80	2.50	4.50	4.45	3.50 – 4.00	4.50 – 5.00	

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





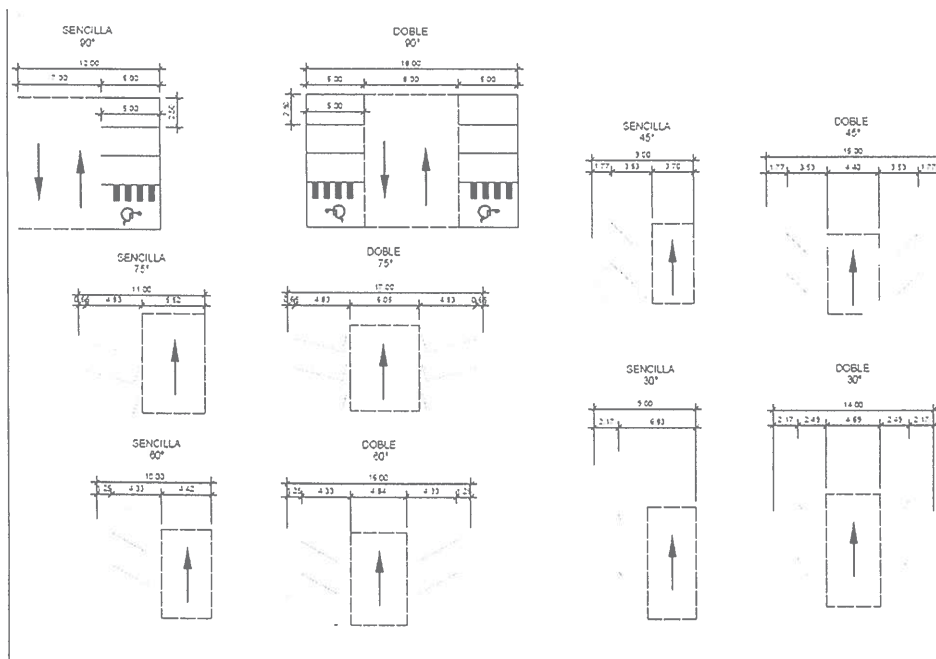
Guadalupe



Ayuntamiento
GOBIERNO DE GUADALUPE

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento

Discapacidad (90°)	3.80 mínimo	5.00 mínimo	5.00 mínimo	6.00 6.50	7.00 7.50	- Franja lateral de acceso de 1.20 m mínimo, - Señalización vertical con símbolo internacional, - Pintura azul en piso con símbolo, - Ubicación cercana a accesos y rampas, - Piso antideslizante.
--------------------	----------------	----------------	----------------	--------------	--------------	--



Artículo 123. Cuando existan edificaciones en conjunto, los radios de giro de las calles internas deberán permitir el paso de camiones de bomberos y ambulancias para la atención de emergencias.

Artículo 124. En todo establecimiento con estacionamiento de uso público o privado de acceso común, será obligatorio destinar cajones de estacionamiento especiales para vehículos de

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

personas con discapacidad, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad, conforme a las siguientes proporciones:

- Hasta 500 cajones: al menos 1 cajón especial por cada 25 cajones totales.
- De 501 a 1,000 cajones: al menos el 2% del total.
- Más de 1,000 cajones: 20 cajones más 1 adicional por cada 100 cajones excedentes.

Los cajones deberán ubicarse a una distancia no mayor de 50 metros del acceso principal accesible al establecimiento, conectados mediante ruta peatonal libre de obstáculos. Las dimensiones mínimas de cada cajón serán de 3.80 metros de ancho por 5.00 metros de largo, con señalización horizontal y vertical visible, conforme a las normas oficiales aplicables.

Artículo 125. Al momento de calcular los cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo con la norma de estacionamiento establecida en este Reglamento y el resultado sea en fracción se deberá considerar hasta punto cuarenta y nueve el entero menor y a partir de punto cincuenta será el entero siguiente. Y en los casos donde se requieran dos cajones como mínimo siempre se deberá destinar uno para discapacitados.

Artículo 126. En el caso de los comercios, almacenes, talleres, lavado de autos y usos similares, el espacio para carga y descarga o de espera, se realizará dentro del lote sin obstruir el estacionamiento y las vías públicas, viales o peatonales.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

Artículo 127. En establecimientos con giros de renta de autos, mensajerías, paqueterías, envíos de comida, vehículos con entrega a domicilio, central de taxis, terminal de vehículos de carga o pasajeros, será obligatorio contar con espacios exclusivos para sus vehículos de servicio.

Artículo 128. Para las gasolineras, unidades de carburación, bancos y comercios con servicio al carro, deberán respetar la Matriz de Usos y Destinos del Programa y del Reglamento de Zonificación.

Artículo 129. En lotes o predios que den frente a Corredores estratégicos de Alto y Mediano Impacto, en nuevas construcciones, no se permiten estacionamientos en batería que salgan directamente a la avenida, que obstruyan la banqueta (parcial o completamente) y quedan excluidos los cajones de servicio y las áreas de circulación.

Artículo 130. Se autorizarán áreas de estacionamiento exterior previa autorización de la Dirección de Ingeniería Vial.

Artículo 131. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, deberán disponer o habilitar dentro del lote o predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para ascenso y descenso de manera ordenada a los estudiantes.

La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan, Programas de Desarrollo Urbano y Polígono de Actuación y este Reglamento, que le sean aplicables. En todos los casos deberá darse prioridad a los vehículos de transporte colectivo.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 132. Los estacionamientos de categoría "exclusivo" sobre vía pública pueden contabilizarse en la solución de estacionamientos de ciertos establecimientos con giros comerciales y de servicios, siempre y cuando no rebase el 50% cincuenta por ciento de la demanda requerida y que su proyecto no requiera más de cuatro cajones de estacionamiento.

Artículo 133. Los usos que se ubican a 100-cien metros o menos de un edificio o lote con estacionamiento pueden prescindir del 50% cincuenta por ciento de los cajones de la demanda requerida para su lote o predio, previo acuerdo de renta de estacionamiento, siempre y cuando acredite la no afectación del funcionamiento del lote o predio arrendador. En el caso de la cancelación del contrato de renta quedará sin efecto el permiso otorgado.

Artículo 134. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos, que de acuerdo con su tipología y a su ubicación se establecen en la tabla prevista en el artículo 134 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

Artículo 135. En los desarrollos de usos mixtos, el número de cajones de estacionamiento se calculará con base en la demanda máxima combinada de los distintos usos conforme a sus horarios predominantes de operación, pudiendo autorizarse una reducción de hasta un veinticinco por ciento respecto de la suma aritmética de cajones exigidos individualmente, siempre que los usos acrediten horarios diferenciados de mayor demanda. En ningún caso podrá requerir más cajones de los que resulten de aplicar esta fórmula, ni podrá el municipio asumir criterios distintos a los aquí previstos.

Artículo 136. Todo estacionamiento público y/o privado, deberá estar drenado adecuadamente y bardeado en sus colindancias con los lotes o predios vecinos. Asimismo, no deberán tener huecos hacia colindancias con viviendas.

Artículo 137. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

Artículo 138. Los lotes o predios con uso de suelo para estacionamiento público tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50-cuatro metros y medio del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado y cumplir con el Reglamento de Estacionamientos para el Municipio de Guadalupe N.L.

Artículo 139. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Artículo 140. En los estacionamientos se deberá de cumplir con lo establecido dentro del Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León y de los lineamientos ambientales emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente y Sustentabilidad de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Artículo 141. Las cantidades de cajones para estacionamiento de vehículos variarán de acuerdo con estudios correspondientes de cada zona, en lo referente a carencia actual de cajones de estacionamiento y estimación futura de demanda de los mismos. Cualquier otra edificación no comprendida en el reglamento, se sujetarán al estudio que deberá presentar el solicitante y resolución de la autoridad municipal.

Artículo 142. Para la cuantificación del número de cajones, en el caso de usos no habitacionales, se deberá mencionar los giros y sus áreas efectivas, se podrá considerar un porcentaje de disminución hasta un 30% siempre y cuando se implementen planes de movilidad empresarial, si se encuentra a menos de 500-quinientos metros de transporte público de alta capacidad, y/o el





GOBIERNO MUNICIPAL

solicitante presente un estudio que justifique que no afecta la estimación futura de demanda en la zona.

Artículo 143. Para efecto del cumplimiento de la norma de cajones estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo y áreas destinadas a pasillos.

Artículo 144. Las edificaciones deberán presentar las dimensiones y características mínimas establecidas en las normas técnicas complementarias sin menoscabo de la calidad de vida de sus habitantes.

CAPÍTULO XIX

REQUERIMIENTO DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 145. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable, suficiente para cubrir las demandas mínimas, de acuerdo con las normas técnicas complementarias.

Artículo 146. Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios, con el número mínimo, tipo de muebles y características que se establecen en las normas técnicas complementarias.

Artículo 147. Las albercas públicas y/o privadas, contarán cuando menos, con los criterios de funcionamiento y seguridad establecidos en las normas técnicas complementarias de este reglamento.

Artículo 148. Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químicos-tóxicos y radiactivos, se ajustarán al presente Reglamento y a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

Artículo 149. Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 150. Los patios de iluminación y ventilación natural, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las normas técnicas complementarias.

CAPÍTULO XX

REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS

Artículo 151. Es obligatorio en las edificaciones de más de cuatro viviendas y más de un piso y en las de otros usos, contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

Artículo 152. En las edificaciones de riesgo mayor, mencionadas en el artículo 165 de este reglamento, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "salida" o "salida de emergencia", según el caso.

Artículo 153. Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con la altura y con anchura que se indica en las normas técnicas complementarias, la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad y la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, incluyendo lo establecido para la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Artículo 154. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones mínimas y condiciones de diseño de las normas complementarias, la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad y la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 155. Las rampas para personas con discapacidad que se proyecten en cualquier edificación, deberán tener una pendiente no mayor de: 8.0% para desniveles de 0.16 m y de 6.0% para desniveles de 0.32 m., con pavimentos antiderrapantes barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas técnicas complementarias.

Artículo 156. La salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que comunican a la vía pública o áreas exteriores, adyacentes a los accesos de uso normal, las cuales se requieren en caso de que la edificación esté en riesgo según la clasificación de este Reglamento y en las normas técnicas complementarias.

- I. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de 9-nueve metros de altura cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior, en por lo menos uno de sus lados aun cuando los sobrepasen los rangos de ocupantes y superficies para edificaciones de riesgo menor contemplado en este reglamento;
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio, como cocinas y bodegas; y
- III. Las puertas de la salida de emergencia deberán contar con mecanismo que permitan abrirla desde adentro mediante una operación simple de empuje.

Artículo 157. Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, las escaleras eléctricas y bandas transportadoras, deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

- I. Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles o una altura mayor de 12- doce metros del nivel de acceso a la edificación, exceptuando las edificaciones para habitaciones unifamiliares, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros; y
- II. Las escaleras eléctricas para transporte de personas deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

En el caso de los sistemas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, deberá adaptar instalaciones para accesibilidad universal a todos los niveles y contar con los elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.

Artículo 158. Las salas de locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto, espectáculos deportivos, deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas técnicas complementarias.

Artículo 159. Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones que colinden con área habitacional y que produzcan una intensidad sonora mayor a la establecida en las normas oficiales, deberán estar aisladas acústicamente de manera que reduzcan la intensidad sonora.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor a la que las normas oficiales permiten, deberán reducir su intensidad por lo menos a 68-sesenta y ocho decibeles de las 6:00 a las 22:00 horas, y de 65-sesenta y cinco decibeles de las 22:01 a las 5:59 horas en cualquier dirección fuera de los linderos del lote o predio del establecimiento, o bien solicitar su licencia ante la Dirección General de Medio Ambiente y Sustentabilidad.

Artículo 160. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las peatonales regidas por las normas técnicas complementarias del presente Reglamento.





Artículo 161. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos, estarán separadas entre sí, y de las destinadas a los vehículos; deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras establecido en las normas técnicas complementarias.

Artículo 162. En los estacionamientos de servicio privado, no se exigirán carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

CAPÍTULO XXI PREVISIONES CONTRA INCENDIO

Artículo 163. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios. Los equipos y sistemas contra incendios, deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual, deberán ser revisados y probados periódicamente.

Artículo 164. El propietario deberá presentar el visto bueno de Protección Civil del Municipio en las edificaciones de riesgo mayor, a fin de conocer las instalaciones o equipo especiales que serán utilizados y disminuir el peligro.

Artículo 165. Para efectos de esta sección, las edificaciones se clasifican en:

- I. De riesgo menor, son las edificaciones de hasta 1,000-mil metros cuadrados de construcción y tres pisos de altura, que no manejen sustancias, materiales o productos peligrosos;
- II. De riesgo mayor, son las edificaciones de más de 1,000-mil metros cuadrados de construcción y las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles, explosivos o sustancias peligrosas; y
- III. El análisis para determinar los casos de excepción de esta clasificación y los riesgos correspondientes, se establecerá en las normas técnicas complementarias.

Artículo 166. Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos máximos de resistencia al fuego.

Artículo 167. Las edificaciones de riesgo menor, incluidos los edificios destinados a habitación de menos de nueve niveles, deberán contar en cada piso con gabinetes con sistemas de mangueras y extintores adecuados contra incendios, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación, de tal manera que el acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a más de 30-treinta metros.

Artículo 168. Las edificaciones de mayor riesgo deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

- I. Redes hidrantes que cumplan con las normas técnicas complementarias aprobadas por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey; y
- II. Se practicarán simulacros de incendios en los que participen los trabajadores y, en los casos que señalen las normas técnicas complementarias del Departamento Técnico del Patronato de Bomberos y de Protección Civil Municipal.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 169. Las edificaciones de nueve niveles o más deberán contar con las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

- I. Sistema de Rociadores (Sprinklers): Deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos (sprinklers) en cada nivel o piso de la edificación, cubriendo la totalidad de la superficie construida, incluyendo pasillos, áreas comunes, locales comerciales y/o unidades residenciales, almacenes y sótanos. El diseño y la instalación de este sistema deberán ser realizados por personal certificado y cumplir con las normas técnicas correspondientes;
- II. Sistema de Alarmas Contra Incendio: Se instalará un sistema de alarma contra incendio que cuente con dispositivos sonoros y visuales en cada nivel o piso de la edificación. Este sistema deberá ser audible y visible en todas las áreas ocupadas del piso, y deberá interconectarse con los detectores de humo y con un panel de control centralizado accesible al personal de seguridad y emergencia del edificio;
- III. Detectores de Humo:
 - a) Se deberán instalar detectores de humo en todos los pasillos y áreas comunes de cada nivel o piso; y
 - b) Cada local comercial dentro de los centros comerciales, y cada unidad residencial dentro de las construcciones multifamiliares, deberá contar con al menos un detector de humo interconectado al sistema central de alarma del edificio. La cantidad y ubicación de estos detectores deberán ser las adecuadas para cubrir eficazmente todas las áreas del local o unidad, conforme a la normatividad aplicable.
- IV. Mantenimiento y Pruebas: Los sistemas de protección contra incendio referidos en este artículo deberán recibir mantenimiento preventivo periódico y ser sometidos a pruebas de funcionamiento de manera regular, conforme a los programas establecidos por el fabricante y las normativas aplicables. Los registros de dicho mantenimiento y pruebas deberán estar disponibles para su revisión por parte de la autoridad estatal o municipal competente; y
- V. Dictamen de Especialista: Para la obtención de la licencia de uso y ocupación, el propietario o desarrollador deberá presentar un dictamen técnico emitido por una Unidad de Verificación acreditada o un especialista en protección contra incendios, que certifique que los sistemas instalados cumplen con lo dispuesto en el presente artículo y la normativa vigente.

Artículo 170. El control de estos sistemas, deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo de la edificación y su número al igual que el de los dispositivos de alarma será fijado por Protección Civil Municipal y/o Estatal.

Artículo 171. Los equipos de extinción de fuego, deberán someterse a las disposiciones técnicas oficiales expedidas por las autoridades correspondientes.

Artículo 172. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso, combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

Artículo 173. El equipo de extinción deberá de ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles y de ser posible usando la simbología internacional.

Artículo 174. Los elevadores para público en las edificaciones contarán con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador con la leyenda escrita: "En caso de incendios utilice la escalera". Las puertas de los cubos de escalera deberán contar con letreros en ambos lados con la leyenda escrita "Esta puerta debe permanecer cerrada"





Artículo 175. Las chimeneas se proyectarán de tal manera que los humos y gases sean conducidos por un ducto directamente al exterior, en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser desdeshollinadas o limpiadas.

Artículo 176. La clasificación en edificaciones de riesgo mayor, deberán estar avalados por un corresponsable en instalaciones en el área de seguridad contra incendios, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

Artículo 177. Los casos no previstos en esta sección quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la autoridad Estatal y/o Municipal.

CAPÍTULO XXII DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Artículo 178. Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas, mallas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las normas técnicas complementarias.

Artículo 179. Los juegos mecánicos en establecimientos y/o parques de diversiones deberán contar con rejas o barreras establecidas por la normatividad correspondiente a fin de garantizar la seguridad y operación correcta.

Artículo 180. Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles deberán cumplir con lo que establezcan las normas técnicas complementarias, las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustibles, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

Artículo 181. Las edificaciones, deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que indique el Municipio.

Artículo 182. Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, contarán con barandales y manguetes a una altura de 90- noventa centímetros del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; o estarán protegidos con elementos que impidan el impacto del público contra ellos.

Artículo 183. Las albercas públicas y/o privadas presentarán al Municipio la responsiva de mantenimiento y funcionamiento del lugar, así como el cumplimiento de las normas técnicas complementarias.

Se prohíbe a desarrolladores construir albercas en áreas de cesión municipal; éstas deberán construirse en áreas destinadas exclusivamente para su construcción y de la casa club.

CAPÍTULO XXIII REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Artículo 184. Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación, del estado o de los Municipios, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Educación Pública del Estado y el Municipio.

Artículo 185. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma,

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. 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; en nuevos desarrollos habitacionales, deberán respetarse los árboles mayores a 5- cinco metros de diámetro basal que se localicen dentro del área de cesión municipal;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones tendrán 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 186. Con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano, el Municipio promoverá la imagen urbana bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública, siempre contemplando en la medida de lo posible los criterios de equidad de género, inclusión de personas con discapacidad, así como acciones tendientes a procurar la prevención de violencia y delincuencia;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana garantizarán la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

Artículo 187. Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones, siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de soleamiento; que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

Artículo 188. Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más, que formen parte de los parámetros de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas, ubicadas en zonas urbanas habitacionales, deberán tener acabados de colores antirreflejantes.

CAPÍTULO XXIV INSTALACIONES

Artículo 189. Este Reglamento a través de sus dependencias correspondientes, exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Oficiales aplicables, obligando a tener separadas las instalaciones en aguas pluviales y negras para su uso, aprovechamiento o desalojo.

Artículo 190. Las descargas sanitarias deberán contar con una conexión conducto y con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico que evite la penetración de olores y de algún gas peligroso hacia los espacios arquitectónicos.

Artículo 191. Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria, que se realicen en el interior de lotes o predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Autoridad Municipal y/o estatal competente en el ramo, para cada caso.

Artículo 192. En las zonas donde no existan red de drenaje sanitario se autorizará el uso de fosas sépticas de proceso bioenzimáticos de transformación rápida siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno mediante el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente y Sustentabilidad del Municipio.

Artículo 193. A las fosas sépticas descargarán, únicamente, las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

Artículo 194. En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales la autoridad determinará el sistema de tratamiento de agua a instalar.

Artículo 195. La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán de contar con trampas de grasa registrables; los talleres de reparación de vehículos, de gasolineras y comercios que manejen exceso de grasas contarán para ellos en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

Artículo 196. En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la conexión con dicha red.

CAPÍTULO XXV INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 197. Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento, a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y a las normas técnicas complementarias.

Artículo 198. Las edificaciones de salud, recreación comunicaciones y transportes tendrán sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático para iluminar pasillos salidas vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes salas de curaciones operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia en los niveles de iluminación establecidas en las normas técnicas complementarias.

Artículo 199. Las edificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán contar con sistemas de iluminación permanente y de emergencia según las normas técnicas complementarias.

Artículo 200. Los desarrolladores de fraccionamientos, conjuntos urbanos, desarrollos multifamiliares y multifamiliares de usos mixtos, con el objetivo de promover el desarrollo urbano sostenible y mejorar la estética del entorno, están obligados a instalar el cableado eléctrico bajo tierra en todas las áreas residenciales y comunes del proyecto.

La obligación establecida en el párrafo anterior incluye, pero no se limita a:

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



- I. Redes eléctricas primarias y secundarias; y
- II. Conexiones domiciliarias desde la red principal hasta cada lote.

Los desarrolladores deberán presentar un plan detallado para la instalación subterránea del cableado eléctrico como parte del proyecto arquitectónico.

Queda prohibido el uso de postes o estructuras aéreas para la instalación de cableado eléctrico en nuevos fraccionamientos y conjuntos residenciales.

CAPÍTULO XXVI **INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE, TELEFÓNICAS Y DE APARATOS**

Artículo 201. Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles cumplirán con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las normas técnicas complementarias.

Artículo 202. Las edificaciones que requieran instalaciones en materia de telecomunicación cumplirán con lo que establezcan las normas técnicas de la empresa u organismos que preste el servicio con el visto bueno del Municipio.

Artículo 203. Las edificaciones que requieran la instalación de aparatos o ductos de aire acondicionado cumplirán con las disposiciones establecidas con las autoridades competentes, así como con las normas técnicas complementarias. Así mismo se prohíbe dichas instalaciones fuera de los límites del lote o predio.

Artículo 204. El tendido de las redes de infraestructura será subterráneo y formará una red de uso común para los interesados en construir, habilitar, administrar, operar o arrendar estas redes, debiendo hacerse en una sola zanja o línea de conducción.

CAPÍTULO XXVII **SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

Artículo 205. Este título, contiene los requisitos mínimos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación, para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación. La persona Directora Responsable de Obra o el responsable del estudio de seguridad estructural, deberán incrementar las medidas de seguridad, cuando las condiciones lo requieran.

Artículo 206. La documentación requerida del proyecto estructural cumplirá con lo previsto en este Reglamento.

Artículo 207. Todas las modificaciones, adición o interpretación de los planos estructurales, deberá ser aprobada por la persona Directora Responsable de Obra y por el responsable del estudio de seguridad estructural, en su caso. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Artículo 208. Las disposiciones de este título se aplicarán tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones a que se refiere este Reglamento.

Artículo 209. Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

las contenidas en este título. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos serán aprobados por las autoridades correspondientes.

Artículo 210. Las normas técnicas que se indican en este reglamento definirán los requisitos mínimos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como los procedimientos de diseño para las acciones permanentes, variables y accidentales.

Artículo 211. Para los efectos de este título, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A: Construcciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales importantes, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales, escuelas, estadios, templos, salas de espectáculos y hoteles que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas, gasolineras, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas y centrales telefónicas y de telecomunicaciones, archivo y registros públicos de particular importancia a juicio del gobierno del estado, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso;
- II. Grupos B: Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A; y
- III. Grupo C: las construcciones u obras especificadas en el artículo 61 de este Reglamento.

CAPÍTULO XVIII CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 212. El proyecto arquitectónico de preferencia, permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establecen las normas técnicas incluyendo la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Artículo 213. Los acabados, recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en el exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por la persona Directora Responsable de Obra y por el corresponsable en seguridad estructural en su caso.

Artículo 214. Cuando se vaya a colocar un anuncio, este deberá registrarse por el Reglamento de Anuncios del Municipio.

CAPÍTULO XXIX CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 215. Toda estructura y cada una de sus partes, deberán diseñar para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada;
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones, que correspondan a condiciones normales de operaciones;
- III. En las normas técnicas se establecen los estados de límite de falla más importantes para cada material, tipo de estructura y su aplicación; y

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



En las construcciones comunes la revisión de los estados límite de deformaciones se considera cumplida si se comprueba que no exceden los valores dispuestos en las normas técnicas correspondientes.

Artículo 216. En el diseño de toda estructura, se tomarán en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del viento y sísmicas. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse en el diseño y la forma en que se calculen sus efectos. La manera en que deben combinarse su efecto, se establece en las normas técnicas complementarias.

Artículo 217. Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones, cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, ni en sus normas técnicas complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la dependencia correspondiente del Municipio.

CAPÍTULO XXX OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES

Artículo 218. Las obras provisionales y/o de carácter temporal, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este reglamento y los que señala la matriz de trámites y requisitos.

Artículo 219. Las modificaciones de construcciones existentes que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con los requisitos de seguridad de este Reglamento.

CAPÍTULO XXXI REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 220. Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores de la autoridad competente. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 221. Durante la ejecución de una obra, se tomarán las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones, en lotes o predios colindantes o en la vía pública.

Artículo 222. Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los Reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada, por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica, originada por la emisión de humos y polvos.

Artículo 223. Todo propietario, desarrollador, contratista o persona física o moral que lleve a cabo obras de construcción, demolición, remodelación, ampliación o cualquier actividad que genere Residuos de la Construcción y Demolición (RCD) dentro del territorio del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, tiene la obligación de realizar un manejo integral de dichos residuos, conforme a las disposiciones de este capítulo, la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-008-2022 del Estado de Nuevo León, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y demás legislación ambiental aplicable.





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

Artículo 224. Como requisito para la obtención de licencias o permisos de construcción, demolición o remodelación, y durante la ejecución de las obras, los generadores de RCD en el Municipio de Guadalupe deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Presentar, ante la autoridad municipal competente o la autoridad ambiental que lo requiera, un Plan de Manejo de RCD conforme a lo establecido en la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-008-2022 y demás normatividad aplicable. Este plan deberá ser aprobado antes del inicio de las actividades de generación de RCD. En caso de que la autoridad municipal cuente con un centro de acopio y transferencia y en su caso, centro de reciclaje, el plan de manejo deberá ser contratado con el Municipio a través de la Secretaría de Servicios Públicos, previo el pago que corresponda;
- II. Clasificar y segregar los RCD en origen, es decir, dentro del sitio de la obra, separando los materiales susceptibles de valorización (como concreto, ladrillo, metales, madera, plásticos, etc.) de aquellos que requieran disposición final. Esta segregación es fundamental para facilitar el reciclaje y la reutilización;
- III. Almacenar temporalmente los RCD segregados en contenedores o áreas designadas dentro del lote o predio de la obra. Estos contenedores deberán estar en buen estado, ser adecuados para el tipo de residuo, estar debidamente identificados y evitar la mezcla con residuos sólidos urbanos o peligrosos;
- IV. En caso de que se requiera la colocación de contenedores en la vía pública, se deberá obtener previamente el permiso correspondiente de la Secretaría de Servicios Públicos o la autoridad municipal competente, especificando el tiempo de ocupación y las medidas de seguridad. Los contenedores no deberán obstaculizar el tránsito peatonal o vehicular, ni afectar la imagen urbana, y deberán contar con señalización adecuada;
- V. Contratar los servicios de recolección y transporte de RCD exclusivamente con empresas autorizadas por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León. Dichas empresas deberán contar con los permisos y manifiestos de transporte correspondientes, asegurando la trazabilidad de los residuos;
- VI. Asegurar que los RCD sean transportados y depositados únicamente en sitios de disposición final autorizados, centros de acopio o instalaciones de valorización que cumplan con la normatividad ambiental vigente. Queda estrictamente prohibido el abandono o vertido de RCD en sitios no autorizados, tales como lotes baldíos, barrancas, cuerpos de agua o vías públicas;
- VII. Mantener un registro o bitácora de la generación, segregación, transporte y disposición final de los RCD, conservando los manifiestos de entrega-recepción de los residuos, para su presentación ante las autoridades municipales o estatales cuando sean requeridos; y
- VIII. Promover la valorización de los RCD mediante su reutilización o reciclaje dentro de la misma obra o a través de empresas especializadas, fomentando la economía circular y la reducción de la cantidad de residuos enviados a disposición final.

Artículo 225. Para construcciones o remodelaciones que excedan los tres niveles de altura, será obligatorio:

- I. Instalar y mantener en perfectas condiciones mallas o lonas protectoras en todas las caras de la construcción que colinden con la vía pública, banquetas o propiedades vecinas. Estas protecciones deben ser lo suficientemente robustas para evitar la caída de materiales, escombros, herramientas o cualquier otro objeto que pueda generar lesiones a transeúntes, daños a vehículos o propiedades, o contaminación de la vía pública;
- II. La instalación de andamios, plataformas o estructuras auxiliares deberá realizarse de manera que no obstruyan la vía pública ni la banqueta. En caso de que sea indispensable la ocupación temporal de estos espacios, se deberá contar con el permiso municipal correspondiente y asegurar que se mantenga un paso peatonal seguro, libre y continuo para los transeúntes, debidamente señalizado e iluminado, permitiendo el libre tránsito sobre la misma; y
- III. Los andamios y estructuras auxiliares deberán cumplir con las normas de seguridad aplicables para prevenir riesgos laborales y accidentes para terceros.

Artículo 226. La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos en coordinación con otras dependencias municipales y estatales competentes, realizará las inspecciones y verificaciones necesarias para

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



asegurar el cumplimiento de las disposiciones de este capítulo durante el proceso constructivo o de demolición.

Artículo 227. El incumplimiento de lo establecido en el presente capítulo dará lugar a las sanciones previstas en el presente reglamento, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-008-2022 y demás ordenamientos jurídicos aplicables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que haya lugar. Las sanciones podrán incluir multas, clausuras temporales o definitivas de la obra, o la revocación de los permisos correspondientes.

Artículo 228. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública, durante los horarios que fije el Municipio y con apego a lo que disponga al efecto el reglamento de tránsito correspondiente. En áreas habitacionales, el horario estará restringido de 8:00-ocho a 19:00- diecinueve horas y de lunes a viernes.

Artículo 229. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas, claramente visibles durante la noche.

Artículo 230. Los propietarios están obligados a reparar, por su cuenta, las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el Municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores. No se permitirán desplantes de rampas en áreas de banqueta.

Artículo 231. Los equipos electrónicos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento correspondiente.

Artículo 232. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida, por cualquier causa, por más de sesenta días naturales, estarán obligados a limitar sus lotes o predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas y a clausurar los huecos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 233. Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones y lotes o predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Artículo 234. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

CAPÍTULO XXXII

SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS

Artículo 235. Durante la ejecución de cualquier construcción, la persona Directora Responsable de Obra o en su caso el propietario de la misma, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios, para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros para lo cual deberán cumplir con lo establecido; con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y las disposiciones preventivas de accidentes de trabajo.

Artículo 236. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos, mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares estratégicos de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan ocasionar incendio y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.





Artículo 237. Los extintores y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 238. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento general de seguridad e higiene en el trabajo y demás aplicables.

Artículo 239. En las obras de construcción, deberán proporcionar a los trabajadores: servicios provisionales de agua potable y de un sanitario portátil, o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantener permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

Artículo 240. En la ejecución de cualquier construcción quedarán las medidas de seguridad, bajo la supervisión de Protección Civil Municipal y/o Estatal.

CAPÍTULO XXXIII DE LAS EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES

Artículo 241. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones, se observarán las disposiciones de este Reglamento, así como las normas técnicas complementarias de cimentaciones para que no resulten afectados los lotes o predios vecinos y las construcciones, ni servicios públicos.

Artículo 242. Si en el proceso de una excavación, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, tubería de gasolina, gas, drenaje y otras redes de infraestructura se deberá notificar el hallazgo a la autoridad correspondiente.

Artículo 243. El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene esta Secretaría y el Municipio.

CAPÍTULO XXXIV DE LOS DISPOSITIVOS PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS

Artículo 244. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Artículo 245. Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores, cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guía en toda su altura que eviten el volteo, así como con todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a lo que indican las normas técnicas complementarias de este Reglamento.

CAPÍTULO XXXV DE LAS INSTALACIONES

Artículo 246. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de las edificaciones, de los trabajadores y usuarios. En proyecto para autorizar alguna construcción de obra nueva, deberá presentar plano anexo donde se indiquen estas instalaciones.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 247. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las normas técnicas complementarias.

CAPÍTULO XXXVI DE LAS FACHADAS

Artículo 248. Es obligación del propietario o poseedor del inmueble, tener y conservar en buenas condiciones las fachadas de las edificaciones; los materiales a utilizar o molduras no deberán salir del límite de propiedad más de 20-veinte centímetros y sólo se permitirá en el frente de la banqueta si ésta se encuentra a vía pública, así mismo en los inmuebles que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación, del estado o de los Municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto por el artículo 184 del presente reglamento.

Artículo 249. Los propietarios de las edificaciones, deberán conservar y exhibir, cuando sean requeridos por las autoridades, los permisos, planos y memoria de diseños que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

CAPÍTULO XXXVII AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA

Artículo 250. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el Programa permite el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo.

Artículo 251. Las obras cumplirán con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana.

Artículo 252. Las obras no sobrepasarán nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de la toma, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

CAPÍTULO XXXVIII DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 253. Con la solicitud de licencia de demolición considerada en este Reglamento, se deberá presentar un programa de demolición, de los elementos de la construcción dependiendo de la complejidad de los mismos.

El uso de explosivos para la demolición de edificaciones en el Municipio de Guadalupe estará sujeto a un control estricto y requerirá de la obtención de un Permiso Especial para Demolición con explosivos, adicional a la licencia de demolición general. Este permiso será expedido por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Protección Civil Municipal y Estatal, y la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), conforme a sus respectivas competencias.

Artículo 254. Para obtener el Permiso Especial para Demolición por Voladura, el solicitante deberá presentar un Programa Integral de Demolición con explosivos, elaborado y firmado por un ingeniero especializado con experiencia comprobable en este tipo de trabajos. Este programa deberá incluir, como mínimo, lo siguiente:

- I. Estudios Preliminares Rigurosos:
 - a) Análisis Estructural Detallado: Evaluación exhaustiva de la estructura a demoler, sus materiales y sistemas constructivos;
 - b) Estudio Geotécnico: Análisis del suelo y subsuelo del lote o predio y sus alrededores;
 - c) Levantamiento del Entorno: Identificación precisa de propiedades colindantes, infraestructura urbana (redes de servicios, vialidades) y zonas sensibles (hospitales, escuelas, áreas residenciales) en el área de influencia de la demolición; y

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO DE GUADALUPE



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

Estudio de Impacto por Vibraciones y Onda Aérea: Previsión y modelado de los posibles efectos de la detonación en estructuras cercanas y el ambiente, incluyendo los niveles de vibración y sobrepresión por onda de aire esperados, así como las medidas de mitigación propuestas.

II. Plan de demolición detallado:

- a) Diseño Técnico: Especificaciones de los tipos y cantidades de explosivos, diseño de la secuencia de detonación, ubicación de barrenos y tiempos de retardo;
- b) Cronograma: Días y horas exactas en que se realizarán las detonaciones. Estas fechas y horarios estarán sujetas a la aprobación expresa y por escrito del Municipio, considerando el menor impacto a la comunidad;
- c) Medidas de Protección y Seguridad: El cual deberá incluir los:
 - I. Perímetros de Seguridad: Delimitación de zonas de exclusión y desalojo, claramente señalizadas y custodiadas;
 - II. Plan de Evacuación: Rutas de evacuación y puntos de reunión para la población y el personal, en coordinación con Protección Civil;
 - III. Control de Accesos: Protocolos estrictos para restringir el acceso a la zona de seguridad durante la operación;
 - IV. Monitoreo: Detalle de los sistemas de monitoreo de vibraciones y ruido a implementar durante la detonación en el perímetro de seguridad;
 - V. Contención de Escombros y Polvo: Descripción de las barreras físicas (mantas protectoras, apuntalamientos) y técnicas para mitigar la proyección de fragmentos y la dispersión de polvo; y
 - VI. Plan de Contingencias: Procedimientos claros para la atención de emergencias, coordinación con servicios de auxilio y primeros auxilios.
- III. Plan de Manejo de Residuos de la Demolición: conforme a lo establecido en la normatividad municipal aplicable;
- IV. Notificación a la Comunidad: Deberá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, escrito signado de recibido de los vecinos y negocios ubicados dentro del perímetro de seguridad aprobado, con un mínimo de setenta y dos (72) horas de anticipación a la fecha y hora de la detonación, así como las medidas de seguridad y los protocolos a seguir, y se deberá, garantizar su máxima difusión y comprensión; y
- V. Supervisión y Ejecución: La demolición con explosivos deberá ser supervisada en todo momento por el ingeniero responsable del proyecto y personal certificado en el manejo de explosivos. Las autoridades municipales de Protección Civil y Desarrollo General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como la SEDENA, podrán estar presentes durante la operación para verificar el cumplimiento de los protocolos establecidos.
El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo, el uso de explosivos sin los permisos requeridos, o la omisión de las medidas de seguridad establecidas, dará lugar a las sanciones más severas contempladas en este Reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y demás ordenamientos jurídicos aplicables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que pudieran derivarse.

Artículo 255. Las demoliciones, contarán con una persona Directora Responsable de Obra, según lo dispuesto en este Reglamento; y si el caso lo requiere deberá contar con el permiso correspondiente de protección civil Municipal y/o Estatal.

Artículo 256. Cualquier demolición en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del estado o de los Municipios, requerirán, previamente, de la licencia de demolición,

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



de la autorización correspondiente de la autoridad respectiva y tendrá en todos los casos, con una persona Directora Responsable de Obra.

Artículo 257. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se proveerán todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vías públicas que determine en cada caso la autoridad municipal.

Artículo 258. En los casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad municipal notificará a los vecinos colindantes, la fecha y hora exacta de las explosiones cuando menos con veinticuatro horas de anticipación.

Artículo 259. Los procedimientos de demolición deberán sujetarse a lo que establezcan las normas técnicas complementarias correspondientes y, de ocasionar daños a terceros, estos serán responsabilidad del propietario del inmueble.

Artículo 260. Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, serán retirados en su totalidad de la vía pública, en un plazo no mayor de veinticuatro horas, contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad y transporte.

CAPÍTULO XXXIX **VIGILANCIA EN MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Artículo 261. Cuando el Municipio tenga el conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes requerirán a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, a que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la ley y el presente reglamento, y se informará a la Dirección de Protección Civil del Municipio.

Artículo 262. Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural, previo dictamen de la Dirección de Protección Civil Municipal y/o Estatal.

Artículo 263. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados, el propietario de la construcción, o la persona Directora Responsable de Obra dará aviso de terminación a la Secretaría, la que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos.

Artículo 264. Si como resultado del dictamen técnico otorgado por la dependencia de Protección Civil Municipal y/o Estatal fuere necesario ejecutar algunos de los trabajos mencionados en este reglamento, para los que se requiere efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes, el municipio podrá ordenarla.

Artículo 265. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata y, si es necesario, el municipio hará uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

Artículo 266. En caso de que el propietario o poseedor de un lote, predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, el municipio estará facultado para suspender y/o clausurar las obras de construcción o ampliación.

Artículo 267. Independientemente de la aplicación de las sanciones, a que se refiere el presente Reglamento, el Municipio podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos.

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por el Municipio, se declare en peligro

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- II. Cuando la ejecución de una obra, demolición o excavación se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Municipio o a terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden de las previstas en este reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial;
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus normas técnicas complementarias;
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por el municipio;
- VIII. Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- IX. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya terminado su vigencia;
- X. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia de la persona Directora Responsable de Obra o los corresponsables, en su caso, en los términos de este Reglamento; y
- XI. Cuando se usen explosivos, sin los permisos correspondientes.

No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, el Municipio ordenará que se lleven a cabo las obras que procedan para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

Artículo 268. El estado de suspensión total o parcial impuesto, con base en el artículo anterior no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 269. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones, esta Secretaría hará uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto administrativo.

CAPÍTULO XL CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 270. El titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, y/o el titular de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por medio de la Dirección de Orientación, Ordenamiento y Verificación de la Secretaría de Ayuntamiento; podrán llevar a cabo visitas de inspección en los inmuebles o en cualquier obra o construcción que se encuentren ubicados en el Municipio, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Legislación vigente en la materia, del Programa, de este Reglamento o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas por el Ayuntamiento, por la persona Titular de la Presidencia Municipal o por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano o de las Direcciones dependientes de esta

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



última, para en caso de incumplimiento, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Artículo 271. Los inspectores, notificadores, verificadores y/o ejecutores debidamente acreditados, están obligados a realizar un reporte de los hechos u omisiones y en si todo acto que sea contrario a las disposiciones de este Reglamento realizado por el propietario o usuario del inmueble o de la construcción, por el responsable de la construcción y/o edificación.

Artículo 272. El propietario del lote o predio y/o poseedor, el titular de la licencia y/o la persona Directora Responsable de Obra están obligados a proporcionar la información que las autoridades les soliciten respecto a las obras que se realicen por su cuenta o encargo, así como a proporcionar los documentos que le soliciten con relación a las referidas obras o al lote o predio o lugar en el que se efectúen las mismas.

Artículo 273. Las obligaciones y facultades establecidas en los dos artículos anteriores serán aplicables, a los hechos relativos al uso de suelo, uso de edificación, cambio de uso de suelo, construcción, subdivisiones, retificaciones, fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio y cualquier otra actividad u omisión que se presente en relación a los inmuebles ubicados en este Municipio, por lo que, las sanciones a que se refieren dichas disposiciones también le serán aplicables a los responsables de dichos hechos u omisiones.

Artículo 274. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, es decir, de lunes a viernes de las 8:00-ocho a 17:00-dieciséis horas y las extraordinarias, se efectuarán en cualquier tiempo que no se encuentre comprendido dentro de las días y horas antes señalados, iniciada una visita de inspección deberá concluirse y será válida, aun cuando se actúe en horas inhábiles. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar la ejecución de las obras mediante inspección técnica, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 275. Toda orden de inspección deberá expedirse por escrito, con firma autógrafa de la autoridad competente, en la que se deberá precisar el lugar o la zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, la designación de la o las personas que realizarán la inspección y en su caso, el personal técnico que les apoyará y deberá expresarse las disposiciones legales y/o reglamentarias o de carácter general que lo fundamenten.

Artículo 276. Los propietarios, responsables, encargados, empleados, trabajadores de las construcciones u ocupantes de los inmuebles, establecimientos, negociaciones o industrias objeto de la inspección, están obligados a permitir el acceso al inmueble y a los lugares y dar facilidades e informes a los inspectores notificadores, ejecutores y, en su caso, al personal técnico de apoyo, para el desarrollo de su labor, a no interferir u obstruir dicha labor, por sí o mediante terceras personas.

Artículo 277. En las actas de visita de inspección 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, colonia y código postal, cuando sea posible conocerlo, en que se encuentra ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. El número de la credencial oficial de identificación del funcionario que lleva a cabo la diligencia;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

VI. Fecha de inicio de vigencia y expiración de la credencial oficial;

- VII. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VIII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- IX. Datos o descripción de los hechos, actos, omisiones, objetos o lugares inspeccionados;
- X. Declaración del visitado o persona que atendió la diligencia, si quisiera hacerlo; y
- XI. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 278. Al iniciar la visita de inspección, el personal designado para llevar a cabo la misma deberá exhibir una credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente, que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa de la inspección, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, de la edificación, del lote o predio, de la construcción o de las obras.

Artículo 279. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de 2-dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquella se negó a proponerlos, 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 o ejecutor haga constar tal circunstancia en la propia acta. Los visitados o las personas que atiendan la diligencia, podrán formular observaciones o exponer lo que a su derecho convenga, en el momento de realización de la visita, lo cual se asentará en el acta circunstanciada.

Artículo 280. En la orden de inspección, se le informará y concederá al visitado un término de 10-diez días hábiles, para que en caso de que se encuentren hechos o se estén realizando obras, construcción, instalaciones, actividades, usos de suelo o uso de edificación, cambios de usos del suelo, fraccionamientos y demás, de las cuales no se mostró en ese momento la licencia correspondiente; o no se cumpla exactamente con las especificaciones, condiciones u obligaciones establecidas que les hubiese concedido la autoridad competente, comparezca ante la autoridad que expidió la orden de inspección a ofrecer pruebas y alegar por escrito lo que a sus derechos convenga, respecto a lo asentado en el acta de inspección, el personal comisionado podrá imponer las medidas de seguridad establecidas en el artículo 283 del presente reglamento, en caso de no exhibir las licencias correspondientes.

Artículo 281. Una vez concluido el término de 10-diez días hábiles concedido al visitado, si éste no compareció o compareciendo no demostró con prueba documental, que los hechos, las obras, instalaciones, construcciones, actividades, el uso del suelo, o uso de edificación que se realizan, según sea el caso, están debidamente autorizados, o si se encuentra infracción a lo dispuesto en este Reglamento, se ordenará la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 282. Si de lo asentado en el acta circunstanciada se advierte la existencia de algún riesgo, se ordenará la medida de seguridad que corresponda, notificándose de inmediato la misma, y concediéndole al visitado un término de 5-cinco días hábiles para que exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca pruebas, siguiendo el procedimiento del recurso de reconsideración previsto en este Reglamento, en cuanto a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución.

Artículo 283. Cuando exista oposición a permitir el acceso al lote o predio, al lugar o a la edificación objeto de la inspección, o se obstruyen las funciones del personal designado para la ejecución de una visita de inspección, sanción y/o medida de seguridad, el funcionario notificará a los responsables que se abstengan o dejen de realizar esa conducta y de persistir en su oposición

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



obstrucción, se hará uso de la fuerza pública, sin perjuicio de que se solicite a la autoridad competente se aplique el arresto administrativo y se denuncien los hechos por el delito que resulte.

Artículo 284. Se consideran como medidas de seguridad a aplicar cuando se advierta la existencia de algún riesgo:

- I. La suspensión de trabajos y/o de servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso, a todo el inmueble o a todas las obras si esto se requiere y es necesario;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones o las obras, según la naturaleza del acto o hechos;
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles o edificaciones;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de bienes, muebles, de materiales, de herramientas, de equipos, etc.;
- VII. El aseguramiento y resguardo de objetos o materiales; y
- VIII. La orden y/o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar los trabajos o edificaciones.

Artículo 285. Las medidas de seguridad serán aplicadas en caso de urgencia, por el personal designado para realizar la inspección, sin perjuicio de que posteriormente las ratifique su superior jerárquico.

- I. Son de inmediata ejecución, de carácter preventivo y se limitarán al tiempo estrictamente necesario para realizar las correcciones o los hechos, obras, o demoliciones correspondientes;
- II. Se comunicarán por escrito al responsable, para su inmediata ejecución; y
- III. Se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, si con los hechos se cometieron infracciones a las disposiciones de la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Programa y de este Reglamento, de otras disposiciones reglamentarias de carácter general, o se incumplió con las obligaciones, condiciones, o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones correspondientes.

Artículo 286. En cualquier procedimiento administrativo que inicien las Autoridades Municipales con motivo o para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Programa o de otras disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, la primera notificación que se deba realizar al presunto infractor se hará en el domicilio que hubiese designado ante la autoridad competente en cualquier trámite o procedimiento, y de no haberse señalado o designado domicilio alguno, dicha notificación se hará en el lugar donde se realizaron o se realicen los hechos, las conductas de omisión o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos o resoluciones antes citadas.

La segunda y posteriores notificaciones se efectuarán en el domicilio que se designe expresamente para el respectivo procedimiento, de no designarse se continuará realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectúe la primera de ellas.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





CAPÍTULO XLI DE LAS INFRACCIONES

Artículo 287. La violación a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a este Reglamento, al Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, al Programa y al Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León vigentes, o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas, por la persona titular de la Presidencia Municipal, por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano o de las direcciones dependientes de esta última, se considera una infracción y origina como consecuencia, la aplicación de las sanciones correspondientes, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten. Y, en su caso, de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 288. En virtud de que la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado y de la Ley son leyes fiscales, el plazo para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en ellas y para imponer las sanciones por infracciones a dichas disposiciones se extingue a los 5-cinco años contados a partir del día siguiente al que fuera exigible de conformidad a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siempre y cuando no haya sido requerido; transcurrido este plazo los interesados podrán solicitar por escrito se declare que se han extinguido las facultades de la autoridad competente.

Artículo 289. Se reconoce como responsable en primer término al propietario de las obras que se realicen en los bienes inmuebles, al poseedor del inmueble, las empresas constructoras y/o los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores a sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción; como responsable solidario al propietario del inmueble que permita a un tercero la realización de dichas acciones; y será la autoridad correspondiente quien imponga las sanciones al o a los responsables de las acciones que contravengan la Ley, el Programa, este Reglamento o licencias expedidas en materia de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO XLII DE LAS SANCIONES

Artículo 290. Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones, de este Reglamento, de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, así como para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones:

- I. El Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León;
- II. El Titular de la Presidencia Municipal;
- III. El Titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;
- IV. El Titular de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y
- V. El Titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorero Municipal.

Artículo 291. Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 292. La violación de este Reglamento, de los planes y programas de desarrollo urbano o de la Ley, 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.

Artículo 293. La violación a este Reglamento, los planes y programas de desarrollo urbano o la Ley, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 294. 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.

Artículo 295. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

Artículo 296. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de 2-dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Artículo 297. Las autoridades competentes podrán 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 título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 298. Las sanciones administrativas serán las siguientes:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;
- V. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- VI. La suspensión de los trabajos; y
- VII. La clausura parcial o total de la obra.

Artículo 299. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Artículo 300. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 301. 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 los planes y programas de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 302. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.





Guadalupe
GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento
GOBIERNO DE GUADALUPE

Artículo 303. 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 304. 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 lote o 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 lote o predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un lote o predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un lote o 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 lote o predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- 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 lote, 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.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Artículo 305. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa de hasta 30 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; y
 - b) Multa de hasta 30 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 350 hasta 2,000 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 lote, 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 lote, predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- III. Multa desde 350 hasta 10,000 unidades de medición y actualización:
 - a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persisten en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos y 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 las autoridades en materia de desarrollo urbano;
 - d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
 - 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 y/o en el presente Reglamento;
 - g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
 - 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 de los programas;
 - j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia,

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL

permiso o autorización correspondiente;



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- 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 un plan o programa de desarrollo urbano 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; y
 - p) Cuando se utilice el lote, predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el lote o predio.
- IV. Multa desde 350 hasta 8,000 unidades de medición y actualización 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; y
 - c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 306. 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; y
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 307. 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;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



Guadalupe
GOBIERNO DEL ESTADO

- III. Afectaciones a la seguridad, salubridad o medio ambiente previo dictamen emitido por autoridad competente;
- IV. Resolución judicial o administrativa que así lo determine;
- V. Incumplimiento de condiciones o restricciones establecidas en el permiso;
- VI. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; y
- VII. Cuando provenga de autoridad distinta a la expresamente facultada por las leyes estatales, y reglamentos municipales.

Artículo 308. La revocación de las autorizaciones, licencias y permisos, señaladas en el artículo anterior, se iniciará de oficio o a petición de parte interesada mediante acuerdo debidamente fundado y motivado emitido por la autoridad competente.

Artículo 309. La notificación del inicio del procedimiento se hará por escrito al titular de la licencia, permiso o autorización, quien contará con un plazo de diez (10) días hábiles para presentar pruebas y argumentos en su defensa.

Artículo 310. Dentro del plazo de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del término de contestación, la autoridad competente analizará las pruebas ofrecidas y podrá requerir información adicional o realizar inspecciones técnicas cuando lo considere necesario.

Artículo 311. La resolución del procedimiento de revocación deberá emitirse dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento para el desahogo de pruebas y alegatos. En caso de revocación, se deberán establecer los efectos de la resolución y las medidas correctivas correspondientes.

Artículo 312. La revocación surtirá efectos a partir de su notificación al titular, quien deberá cesar de inmediato las actividades relacionadas con la licencia, permiso o autorización revocados. En su caso, se procederá a la aplicación de sanciones y medidas de seguridad que correspondan.

Artículo 313. Contra la resolución de revocación, el afectado podrá interponer los medios de defensa que la legislación aplicable prevea, incluyendo el recurso de revocación o juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León.

Para todo lo no previsto en este procedimiento, se aplicará de manera supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Nuevo León y demás disposiciones aplicables.

Artículo 314. 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.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe
GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento
GOBIERNO DE GUADALUPE

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 315. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que, conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observación general y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Artículo 316. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, la Ley o los planes de desarrollo urbano, 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.

Artículo 317. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que correspondan 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 318. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 319. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar a 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 320. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. 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;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de lotes o predios sobre los que la autoridad competente, 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;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, 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;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025



VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, 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 los planes de desarrollo urbano para los lotes o predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, 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 reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

CAPÍTULO XLIII DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 321. Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Programa podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de inconformidad.

Artículo 322. El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de 15-quince días hábiles, contados partir del día siguiente de aquel en que el interesado fue notificado o tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero.

Artículo 323. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por el Ayuntamiento debe ser interpuesto ante éste, en cuyo caso la sustanciación del recurso estará a cargo de la Comisión y quien dictaminará el proyecto de resolución para consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para el desahogo del recurso y demás actos que estime convenientes.

Artículo 324. El recurso debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- III. Tratándose de apoderados legales, de personas analfabetas, personas con alguna capacidad diferente, personas morales o cualquiera que sea la situación, deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar copia de una identificación oficial con foto;
- IV. El acto que recurre y la autoridad que lo expidió, así como la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento;
- V. Señalar el incumplimiento a la Ley, el Reglamento, el Programa, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;
- VI. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente; y

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





- VII. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados si los hubiere y firma autógrafa del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias ofrecidas para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3-tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 325. Una vez admitido el recurso, recibida la última contestación de los terceros perjudicados o expirado su plazo de contestación, lo que resulte último, la autoridad municipal citará en un plazo no mayor a 10-diez días hábiles siguientes al recurrente y terceros perjudicados, mediante notificación personal, a una audiencia que será de admisión y desahogo de pruebas y presentación de alegatos, a la cual se debe comparecer por escrito. Las partes podrán ofrecer pruebas adicionales hasta 5-cinco días hábiles antes de la fecha de celebración de dicha audiencia.

Artículo 326. El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15-quinque días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución a impugnar, o por falta de firma autógrafa del o los promovente(s).

Artículo 327. El recurso es improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado o que ya se hubiese resuelto;
 - II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
 - III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
 - IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;
 - V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
 - VI. Contra actos de la persona Titular de la Presidencia Municipal, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
 - VII. Contra actos que resuelvan el recurso;
 - VIII. Cuando no exista el acto impugnado;
 - IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno; y
 - X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.
- Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 328. Se sobresee el recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso si es representante común, se

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido sólo afecte a su persona; y
- III. Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo inmediato anterior.

Artículo 329. Una vez admitido a trámite el recurso, y se hubieren designado terceros perjudicados por el recurrente, o la autoridad municipal ante quien se tramite el recurso advierta la probable existencia de terceros perjudicados, se notificará el recurso y copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán un plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación para exponer lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas de su intención.

Artículo 330. La autoridad que conozca del recurso debe resolver en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la fecha de celebración de la audiencia de pruebas y alegatos respectiva. Dicha resolución tendrá por efecto:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Modificar el acto o resolución impugnada; y
- III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 331. En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con examinar ese agravio.

Artículo 332. Es optativo para el particular promover el recurso o acudir directamente ante el Tribunal de Justicia Administrativa o Poder Judicial de la Federación a promover el juicio correspondiente.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero. Se abroga el Reglamento DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, N.L., publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de fecha 08 de noviembre del 2019, en conjunto con todas sus reformas, disposiciones reglamentarias, y circulares; así mismo y en consecuencia se emite el nuevo **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN**, que entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Artículo Segundo. Se abrogan todas aquellas disposiciones, acuerdos y normas que se opongan o contravengan al presente ordenamiento.

Artículo Tercero.- Para efectos de la implementación de lo dispuesto en el apartado de trámites en línea relacionados con la gestión digital de trámites y servicios en materia de desarrollo urbano a través de la Plataforma de Trámites en Línea del Municipio, se establece un plazo máximo de dieciocho meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, para que la Administración Municipal realice las adecuaciones tecnológicas, administrativas y normativas necesarias para su funcionamiento pleno.

Durante dicho plazo, la Autoridad Municipal deberá:

- I. Desarrollar e implementar la Plataforma de Trámites en Línea, conforme a los principios de disponibilidad, accesibilidad, interoperabilidad, integridad, confidencialidad, seguridad de la

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





Guadalupe

GOBIERNO MUNICIPAL



Ayuntamiento

GOBIERNO DE GUADALUPE

- información, firma electrónica avanzada y trazabilidad, en apego a lo establecido por la Ley General de Mejora Regulatoria, la Ley Sobre Gobierno Electrónico y Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado y demás disposiciones aplicables;
- II. Emitir los lineamientos técnicos y administrativos correspondientes, incluyendo los relativos a mecanismos de autenticación electrónica y resguardo de la información;
 - III. Capacitar al personal involucrado en la operación de los trámites digitales; y
 - IV. Socializar el uso de la plataforma con los usuarios, mediante campañas informativas y mecanismos de acompañamiento.
- Una vez concluido el plazo señalado, los trámites en materia de desarrollo urbano deberán realizarse de manera preferente a través de medios digitales, salvo los casos en que, por causas debidamente justificadas, la autoridad permita su tramitación presencial conforme a criterios de accesibilidad o inclusión digital.

Artículo Cuarto. Los asuntos en trámite antes de la vigencia del presente Reglamento continuarán el proceso de autorización hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en el Reglamento vigente al inicio del trámite; los interesados podrán optar por la continuación de la autorización o allanarse al procedimiento establecido en el presente.

Artículo Quinto. La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se harán sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación.

ATENTAMENTE
CD. GUADALUPE, NUEVO LEÓN, 26 DE NOVIEMBRE DEL 2025

LIC. HECTOR GARCÍA GARCÍA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. LAURA PAOLA LÓPEZ SÁNCHEZ
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
AYUNTAMIENTO
CD. GUADALUPE, N.L.

Dirección de Desarrollo Político
Palacio de Gobierno, 3er piso
C. Hidalgo SN, Centro

Guadalupe, N.L.
C.P. 67100

Tel 81 8030 6025





http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx