

LA LICENCIADA MARÍA CRISTINA DÍAZ SALAZAR, 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 TRIGESIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA, DE FECHA 25 DE OCTUBRE DEL 2019, EL R. AYUNTAMIENTO APROBÓ LO SIGUIENTE:

ACUERDO

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 130 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN; ASÍ COMO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 222, 223, 224, 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 y autoriza la abrogación del Reglamento **DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, N.L.**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, No. 170 de fecha 22 de diciembre del 2008, en las páginas 75 a 107, en conjunto con sus reformas, disposiciones reglamentarias, y circulares; así mismo y en consecuencia se promulga el nuevo **REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN**, así mismo que entrará en vigor al día hábil siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, ello al tenor siguiente:

ÍNDICE	¡Error! Marcador no definido.
TITULO I.DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO PRIMERO.DEFINICIONES	4
CAPÍTULO SEGUNDO. ATRIBUCIONES	7
TITULO II. VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.....	9
CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES	9





CAPITULO SEGUNDO. USO DE LA VÍA PÚBLICA 10

CAPITULO TERCERO. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL..... 11

TITULO III. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES 12

CAPITULO PRIMERO. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA..... 12

CAPITULO SEGUNDO.CORRESPONSABLES 14

TITULO IV. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 19

CAPITULO ÚNICO. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 19

TITULO V. DE LA PROPIEDAD 26

CAPITULO ÚNICO. DE LA PROPIEDAD 26

CAPITULO SEGUNDO.DE LOS DICTÁMENES PREVENTIVOS..... 34

TITULO VI. PROYECTO ARQUITECTÓNICO..... 35

CAPITULO PRIMERO.REQUERIMIENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO 35

CAPITULO SEGUNDO.REMETIMIENTOS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS
CONSTRUCCIONES..... 36

CAPÍTULO TERCERO.ESTACIONAMIENTO 37

CAPITULO CUARTO. REQUERIMIENTO DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO . 47

CAPITULO QUINTO.REQUERIMIENTO DE HIGIENE, SERVICIOS
YACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL 47

CAPITULO SEXTO. REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN YPREVENCIÓN DE
EMERGENCIAS 48

SECCIÓN PRIMERA. CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN 48

SECCIÓN SEGUNDA. PREVISIONES CONTRA INCENDIO..... 50

SECCIÓN TERCERA. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN..... 53

SECCIÓN CUARTA. REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTOE IMAGEN
URBANA..... 54

CAPITULO SÉPTIMO. INSTALACIONES..... 55

SECCIÓN PRIMERA. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS 56

SECCIÓN SEGUNDA. INSTALACIONES ELÉCTRICAS 57

SECCIÓN TERCERA. INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE, TELEFÓNICAS Y DE
APARATOS ODUCTOS PARA CLIMAS..... 57

TITULO VII. SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES 58

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES 58

CAPITULO SEGUNDO. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES 59

CAPITULO TERCERO. CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL 60





CAPÍTULO CUARTO. OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES	60
TITULO VIII. REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	61
CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES	61
CAPITULO SEGUNDO. SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS	62
CAPÍTULO TERCERO. EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES	63
CAPITULO CUARTO. DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS	64
CAPITULO QUINTO. INSTALACIONES	64
CAPITULO SEXTO. FACHADAS	65
TÍTULO IX. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA	65
CAPÍTULO ÚNICO. DE LAS AMPLIACIONES	65
TITULO X. DEMOLICIONES	65
CAPITULO ÚNICO. MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES	65
TITULO XI. VIGILANCIA EN MEDIDAS DE SEGURIDAD	66
CAPITULO ÚNICO. MEDIDAS DE SEGURIDAD	67
TITULO XII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES	69
CAPITULO PRIMERO. CONTROL Y VIGILANCIA	69
CAPITULO SEGUNDO. INFRACCIONES	74
CAPITULO TERCERO. SANCIONES	75
TITULO XIII. DE LOS MEDIOS DE DEFENSA	83
CAPITULO ÚNICO. RECURSO DE INCONFORMIDAD	83
ARTÍCULOS TRANSITORIOS	86

Publicado en Periódico Oficial num. 137-V,
de fecha 08 de noviembre de 2019

Ultima reforma integrada publicada en Periódico Oficial
Número 29, de fecha 10 de marzo de 2021

TITULO 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.





CAPÍTULO PRIMERO.

DEFINICIONES

Artículo 2. Definiciones Básicas:

- **Accesibilidad Universal:** la tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con **discapacidad** en condiciones de igualdad y equidad.
- **Ayuntamiento:** el Republicano Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- **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;
- **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;
- **Conjunto urbano habitacional:** cuando se realiza la urbanización de los lotes privativos y la construcción de las viviendas en forma simultánea.
- **Conservación:** acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;
- **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;
- **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.





- Crecimiento: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- Desarrollo urbano: es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- 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 (Homologar con Reglamento de Protección Civil).
- Dirección: se entenderá como la Dirección de **Desarrollo y Planeación** Urbana adscrita a la Secretaría **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Director responsable de obra: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por la Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;
- Discapacidad: es aquella 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.
- Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- Fraccionamiento: la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.
- Fraccionamiento habitacional simultáneo: cuando en un fraccionamiento habitacional se realiza la urbanización de los lotes y la construcción de las viviendas en forma simultánea
- Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- Infractor: es el que cometa alguna infracción o incurra en una falta al ejecutar una obra.





- Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Licencia de Construcción: es el 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.
- Lote, predio o terreno: es la superficie de tierra o suelo 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,
- 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;
- Municipio: el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Nomenclatura Oficial: relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos y plazas.
- Número Oficial: es la asignación de un número, par o impar, a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.
- Parque de bolsillo: son pequeños espacios, terrenos abandonados o remanentes, convertidos en espacios donde los ciudadanos se reúnen para realizar actividades recreativas, culturales y sociales
- Permiso: acto administrativo mediante el cual la Dirección, otorga autorización para la ejecución de una acción urbana, incluyendo lo referente para retirar, desmantelar y en su caso demoler estructuras que soportan anuncios;
- Programa: Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2017-2037;
- 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;





- Reglamento: el presente Reglamento;
- Reincidente: es el infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.
- Remetimiento mínimo: la franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.
- Secretaría: la Secretaria de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- Titular: la persona física o moral debidamente acreditada y a cuyo nombre se expide la Licencia o Permiso;
- Uso: los fines particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano;
- Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la Ley, 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;
- Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- Zonas o distritos: 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 de cada zona siendo que pueden existir usos del suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante;

CAPÍTULO SEGUNDO.

ATRIBUCIONES

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

1. El R. Ayuntamiento
2. El C. Presidente(a) Municipal
3. El C. Secretario de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial**.

Corresponden al R. Ayuntamiento, y al C. Presidente(a) Municipal de Guadalupe Nuevo



León, a través de la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial**, las atribuciones que le confieren la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, así como la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la administración pública Municipal, tales como:

- I. Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad.
- II. Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y con la Comisión Estatal de Monumentos las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural. En caso de restricciones a propiedades privadas estas deberán señalarse en los planes de desarrollo urbano y gozar de licencias de uso de suelo o edificación mixta sin mayor restricción ni requisito que la que INAH indique siempre y cuando el giro no ponga en riesgo la salud o la integridad de las personas.
- III. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
- IV. Realizar a través del proyecto a que se refiere este Reglamento, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos de construcciones y determinar las densidades en los centros de concentración masiva;
- V. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo;
- VI. Aprobar con base en la legislación vigente la admisión de solicitudes, para la autorización de licencias de construcción.
- VII. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;
- VIII. Practicar inspecciones para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción que se ajuste a las características previamente registradas, especialmente al diseño arquitectónico;
- IX. Ordenar las medidas de seguridad que fueren procedentes en relación con las





- edificaciones peligrosas, insalubres o que causen molestias;
- X. Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras que se hubieran ordenado realizar y que estos en rebeldía se hubieren negado a efectuar;
 - XI. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la evacuación en los casos previstos en este Reglamento;
 - XII. Ordenar demoliciones de edificaciones en los casos previstos en este Reglamento;
 - XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a las disposiciones de este Reglamento;
 - XIV. Utilizar la fuerza pública cuando se infrinja la Ley o por medidas de seguridad para hacer cumplir sus determinaciones;
 - XV. Ejercer un control y fomento equitativo del espacio público; y
 - XVI. Promover la colaboración entre dependencias de la Administración Pública Municipal en el diseño e implementación de políticas públicas en materia de Desarrollo Urbano, que contemplen criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia dentro del ámbito de competencia; y
 - XVII. Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

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 del suelo (CAS) 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.

TITULO II. VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES

Artículo 5. 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.

CAPITULO SEGUNDO. **USO DE LA VÍA PÚBLICA**

Artículo 6. Se requiere autorización expresa de la Secretaría, 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 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 las realice. En ambos casos la Secretaría solicitará una garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

Artículo 7. No se autorizarán a los particulares ni empresas el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un 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;
- 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;
- VII. Para obras cuyo fin sea contradictorio con las políticas de perspectiva de género e inclusión de las personas con discapacidad.**

Artículo 8. 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 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 9. 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 10. 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 11. 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 12. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas.



ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 13. Las calles y las construcciones de cualquier tipo que sean de uso público deberán observar las siguientes condicionantes, para facilitar el traslado de las personas con **discapacidad**: Al presentarse diferencias entre el nivel de piso terminado y el nivel de banquetea; deberá de contar con una pendiente antiderrapante. Asimismo, las calles deben ser accesibles a diversas formas de movilidad y a los peatones.

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 viviendas, y de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana para discapacitados.

En las áreas de teléfonos públicos, deberá de asignarse cuando menos uno de cada cinco teléfonos para el uso de personas con **discapacidad**; con una altura no mayor de 1.20 metros lineales; además de requerir de teclados numéricos con relieve.

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.

12

TITULO III. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES CAPITULO PRIMERO. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 14. Toda obra regulada en este Reglamento, salvo los casos de excepción que establecen, requerirá de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables que se requieran.

Artículo 15. Para obtener la aprobación como Director 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 16. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o 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.

Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

13

Artículo 17. Son obligaciones del Director 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; y
- 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 del Director Responsable de Obra, en 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.
- 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 18. En construcciones, ampliaciones y regularizaciones a partir de 61-sesenta y un metros cuadrados se requiere firma del Director Responsable de la Obra, en el entendido que las construcciones menores a 61-sesenta y un metros cuadrados, será el dueño del predio el responsable de las obras. Si se trata de zonas de riesgo, la firma del Director Responsable de Obra y memoria de cálculo serán obligatorias independientemente del volumen de construcción. El Director Responsable de la Obra



será asimismo Responsable Solidario en los términos de la legislación vigente.

CAPITULO SEGUNDO.CORRESPONSABLES

Artículo 19. Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director 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 el Director 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;

IV. 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 20. El Director Responsable de Obra podrá tener los Corresponsables



siguientes:

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

15

Artículo 21. 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 188 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 la Federación, del Estado, o de los Municipios;
 - 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.
 - b) Para las obras señaladas en el artículo 188 de este Reglamento;
 - 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 banqueta o más de 100-cien concurrentes.
- IV. Del Corresponsable de supervisión en todos los casos de las fracciones II y III de este mismo artículo.



Artículo 22. 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 23. Son obligaciones de los Corresponsables:

16

- I. Del corresponsable de seguridad estructural:
 - a) Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de obras clasificadas como tipos A y B previstas en el artículo 188.
 - 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.
 - e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;
- II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.
 - a) Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 21 de este Reglamento.
 - b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan realizado los estudios y cumplido las disposiciones establecidas por este Reglamento y a la preservación del patrimonio.
 - c) Comprobar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:
 1. Los planes y/o programas de desarrollo urbano respectivos y vigentes, las





declaratorias de usos, destinos y reservas contempladas en la legislación aplicable.

2. Las condiciones que se exijan en la licencia de Uso del Suelo y Construcción.
 3. Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencia e integración al contexto e imagen urbana contenido en el presente Reglamento.
 4. La legislación aplicable en materia de condominios o fraccionamientos en el Estado de Nuevo León.
 5. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio arquitectónico, cultural y/o artístico.
 6. 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;
 7. Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.
 8. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.
- III. Del Corresponsable en instalaciones:
- a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 21 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 al Director 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.

e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

IV. Del Corresponsable de Supervisión:

1. Comprobar que la construcción, durante el proceso de la obra se apege estrictamente al proyecto aprobado y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.
2. Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad en el proceso de obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándolo y firmándolo en la bitácora, con expresión de día y hora. En caso de no ser atendida la notificación deberá comunicarlo a la autoridad que expidió la licencia de construcción para que proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia;

Artículo 24. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables 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 el Director Responsable de la Obra correspondiente.

Artículo 25. El R. Ayuntamiento, en su dependencia correspondiente, podrá efectuar la suspensión del Director Responsable 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 3-tres



meses y un máximo de 6-seis meses. En casos graves podrá ser cancelado el registro previa audiencia del interesado, sin perjuicio de que el Director Responsable de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

TITULO IV.
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
CAPITULO ÚNICO. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 26. 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 27. 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, las autorizaciones de Uso de Suelo en los términos del Programa, así como las relativas a la fusión o subdivisión de predios cuando la construcción lo implique.

Artículo 28. 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 29. 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 30. La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario. El Municipio recibirá y revisará que se entregue el formato de registro correspondiente, los documentos a que se refiere el artículo 35 de este Reglamento y al pago de los derechos correspondientes. El plazo máximo para extender la licencia de construcción de viviendas



unifamiliares será de 10-diez días hábiles contados a partir del momento de la presentación de la solicitud, lo anterior siempre y cuando se reúnan todos los requisitos inherentes para tal efecto.

Artículo 31. 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, Director 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.

20

Artículo 32. Los registros de proyecto y la ejecución de las obras, deberán tener la responsiva de los Directores Responsables de Obra y de sus Corresponsables.

Artículo 33. La expedición de la Licencia de Construcción no requerirá de responsiva de Director 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 cincuenta con 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.
- V. Construcción en un predio baldío 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.
- VI. En ampliaciones de viviendas, hasta 60-sesenta metros cuadrados de





construcción.

- VII. En autoconstrucción de fraccionamientos de urbanización progresiva, con pie de casa hasta 32-treinta y dos metros cuadrados de construcción.

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

Artículo 34. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción.

21

Artículo 35. La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario o el apoderado legal, en las condiciones previstas en el artículo 30, que en su caso deberá contener las responsivas correspondientes y ser presentada en las formas que expida el Municipio y acompañado de los siguientes documentos (Revisión con personal para actualizar):

- I. Cuando se trate de obra nueva;
 - a) Presentar la solicitud correspondiente;
 - b) Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión del terreno, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - c) Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - d) Identificaciones de propietario y gestor;
 - e) Autorización de uso de suelo, alineamiento y número oficial vigente, cuando se requiera;
 - f) 4-cuatro planos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar en los que se deberá incluir, como mínimo: levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de las distintas áreas y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachadas, plantas y cortes de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias de tuberías y alimentaciones, así como fotografías del predio, cuando así se requiera;
 - g) 2-dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados que contengan una descripción completa y detallada de las





características de la estructura incluyendo su cimentación. Deberán especificarse en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados, y las calidades de los materiales. Deberán indicarse los procedimientos de construcción recomendados, cuando estos difieran de los tradicionales deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujo acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales, cuando así se requiera.

- h) Visto bueno de la **Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sustentabilidad (AMMAS)** (cuando aplique).
- II. Cuando se trate de ampliación, modificación y de cambio de uso de edificación:
 - a) Presentar la solicitud correspondiente;
 - b) Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión del terreno, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - c) Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - d) Identificaciones de propietario y gestor.
 - e) 4-cuatro planos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo firmados por el director responsable de obra y el corresponsable que compete;
 - f) Autorización de uso o cambio de uso de edificación y ocupación anterior o licencia y planos registrados anteriormente; y
 - g) Estudio de movilidad.
- III. Cuando se trate de reparación:
 - a) Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo, firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable que compete;
- IV. Cuando se trate de demolición:
 - a) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmada por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Seguridad Estructural, en su caso y visto bueno de Protección Civil Municipal en su caso.
 - b) Para demoler inmuebles clasificados y catalogados por el Estado y/o Municipio como parte de su patrimonio cultural y arquitectónico, se requerirá autorización expresa del INAH.

Estos documentos deberán de estar firmados por el propietario o desarrollador, el Director Responsable de la Obra y los Corresponsables según sea el caso.



Artículo 36. 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 37. No se requerirá plano oficial ni firma de Director Responsable de las construcciones y ampliaciones de hasta 60-sesenta metros cuadrados, que reúnan las siguientes características:

- 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).
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Banquetas;
- IV. Pinturas y revestimientos interiores;
- V. Reparación de albañales;
- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VIII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- IX. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercio cuando su peso haya sido considerado en el diseño estructural;
- X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- XI. 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;
- XII. 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.
- XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
 - XIV. Construcción, previo aviso por escrito al Municipio de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio.
 - XV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Artículo 38. El Municipio no otorgará Licencia de Construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin la autorización de las autoridades competentes.

Artículo 39. 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.
- 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 40. El Municipio tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada Licencia de Construcción, de acuerdo con las siguientes bases:





- I. Para Licencias de Construcción de obras nuevas y ampliaciones, la vigencia máxima será de 12-doce meses, la cual podrá ser prorrogada si terminado el plazo autorizado para la construcción de obra, ésta no hubiere concluido, se deberá obtener una prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada; la solicitud se acompañará de una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos cuando sea necesario. La prórroga deberá estar ingresada un mes previo al vencimiento de la licencia, de lo contrario será necesario obtener una nueva licencia para continuar la construcción.

Artículo 41. Toda licencia causará los derechos que fijen la Ley de Hacienda de los Municipios y las tarifas vigentes que corresponda.

Artículo 42. Los conjuntos habitacionales, conjuntos urbanos y fraccionamientos habitacionales simultáneos cubrirán las aportaciones y derechos que señalen las leyes respectivas. La Licencia de Construcción y 3-tres copias de los planos autorizados, se entregarán al propietario, poseedor o inquilino, cuando éste cubra el monto de todos los derechos que generó 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 43. 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 44. Para obtener los permisos de rotura del pavimento y la introducción subterránea de cualquier tipo de conductores en bienes de uso común (vía pública), se deberá cumplir con los siguientes requisitos (incluir hoja de requisitos):

- a) Solicitud llenada
- b) Fotografías del frente y área de rotura
- c) Copia de predial vigente
- d) Copia de escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad
- e) Copia de identificación oficial del propietario por ambos lados





- f) En caso de no ser el dueño o apoderado legal del predio, quien realice el trámite deberá presentar carta poder y copia de las identificaciones oficiales por ambos lados
- g) Copia de factibilidad de Agua y Drenaje, Gas Natural y Comisión Federal de Electricidad
- h) Para proyectos, presentar 4-cuatro copias del Plano y/o Miniplano, programa de obra y proceso constructivo
- i) En caso de ser Uso de Suelo, presentar los antecedentes correspondientes (copia de Licencia y Plano autorizado)
- j) Para personas morales, incluir: acta constitutiva, poder notarial que valide la representación legal (en caso que no se establezca en el acta) y copia de identificación oficial por ambos lados
- k) Contrato de arrendamiento notariado y copia de identificaciones oficiales por ambos lados, cuando aplique
- l) Contrato de subarrendamiento notariado y copia de identificaciones oficiales por ambos lados, cuando aplique
- m) Para Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, presentar escrito mediante el cual se acredite la personalidad, copia de identificación oficial, presentar 4-cuatro copias del proyecto, programa de obra y proceso constructivo
- n) Para Gas Natural México, presentar escrito mediante el cual se acredite la personalidad, fotografías especificadas en el inciso b), copia de predial y croquis de ubicación; para proyectos, presentar 4-cuatro planos (a escala 1:100), programa de obra y proceso constructivo

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 veces.

TITULO V. DE LA PROPIEDAD

CAPITULO PRIMERO. DE LA PROPIEDAD

Artículo 45. El propietario de un inmueble puede gozar y disponer de el con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Artículo 46. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.



Artículo 47. El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Artículo 48. En un 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 predio.

Artículo 49. El propietario también tiene derecho y, en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad, previa autorización de la Secretaría.

Artículo 50. 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 51. 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 52. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, prolongándose 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 53. 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.

TITULO VI. CONTROL DE CORTES DE SUELO Y ZONAS DE RIESGO
CAPÍTULO PRIMERO. OBRAS EN LADERA O MONTAÑA

Artículo 54. Las disposiciones siguientes, tienen como propósito que los proyectos en laderas o montaña se construyan predominantemente en forma escalonada, respetando el desnivel de los predios, para evitar el riesgo que ocasionan los deslaves naturales.

Artículo 55. Queda prohibida la construcción de edificaciones en terrenos cuyas pendientes naturales de terreno promedio sea mayor de 45%; se exceptúan los predios de fraccionamientos previamente autorizados, mismos que deberán presentar para su aprobación de construcción.

Artículo 56. Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que provengan de los superiores así como los objetos que arrastren con ellos. El propietario del predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de indemnizar al propietario del predio inferior por los daños o perjuicios que le ocasione tal determinación.

Artículo 57. Si el propietario del predio, decide hacer muros de contención, deberá hacer estos 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 58. El propietario del predio superior tendrá derecho a construir un muro de contención de 3-tres metros de altura y el propietario del predio inferior tendrá el mismo derecho, La altura del muro de contención que delimite ambos predios en ningún caso deberá exceder los 6 metros de altura. El propietario de predio superior deberá respetar un remetimiento con relación al muro de contención igual a la altura del mismo.

Artículo 59. Los muros de contención que colinden con vía pública no deberán exceder los 6-seis metros de altura.



Artículo 60. En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del predio superior.

Artículo 61. En caso de que el propietario del 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 predio o edificación del lote superior.

Artículo 62. 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 63. 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 64. 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 la forma y términos del programa que establezca la **Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sustentabilidad**, previo estudio de impacto ambiental en el caso de requerirlo.

Artículo 65. 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 66. Queda prohibido azolvar taludes y cañadas.

Artículo 67. 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 68. Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separados, edificaciones aledañas o la integridad de cualquier persona.

Artículo 69. 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 Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** del Municipio y avalado por la Secretaría de Obras Públicas.
- II. No ser mayores de 40-cuarenta metros de largo.
- III. Tramos intercalados, entre los tramos con recubrimientos antiderrapantes, con pendientes menores al 15% de cuando menos 60.00 metros de largo.

CAPÍTULO SEGUNDO. OCUPACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 70. Los propietarios o quienes acrediten el derecho de propiedad, están obligados a presentar a la Secretaría la terminación de las obras ejecutadas en sus 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.

Artículo 71. 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 de Protección Civil, a excepción de viviendas unifamiliares.

Artículo 72. 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.

31

Artículo 73. 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 en el permiso sanitario a que se refiere la ley estatal de salud 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 74. 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 y en el permiso sanitario mencionado, 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 e higiene.
- II. El Municipio permitirá diferencias en la obra ejecutada, siempre y cuando sean registradas al solicitar la constancia de terminación de obras, respecto al proyecto





aprobado, siempre que no se afecte obras colindantes, las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad.

- III. 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 75. La Licencia de Uso de edificación de inmuebles, contendrá las siguientes determinaciones:

- I. 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.”
- 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 del Municipios, o lo establecido en este reglamento conforme a la Ley citada.

Artículo 76. Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique el Municipio y las Autoridades competentes.

Esta autorización se otorgará si la inspección de la edificación reúne todas las características de ubicación, de construcción y de operación para esa clase de establecimiento o instalaciones que exija este Reglamento y que, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo para Zonas, sea permitida o cumpla con las condicionantes que se indiquen.

Artículo 77. Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo 73 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 78. 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 79. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de la licencia de construcción, el Municipio podrá conceder la regularización de las obras ejecutadas por el propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- I. Presentar solicitud de regularización de obras.
- II. Acompañar a la solicitud, los documentos siguientes: planos arquitectónicos y estructurales de las obras ejecutadas y los demás documentos que este reglamento y otras disposiciones exijan.

Artículo 80. Cumplido los requisitos anteriores, el Municipio recibirá la documentación y procederá a su revisión, y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate. Si de ella resultare que cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización de obra, el Municipio autorizará su aprobación previo pago de los derechos y sanciones que establece la Ley de Hacienda de los Municipios y este Reglamento.

Artículo 81. Cualquier cambio de uso en edificaciones ya ejecutadas, requerirá de previa Licencia de Construcción y de autorización sanitaria por parte del Municipio en los casos señalados en este Reglamento y en la ley de salud para el estado, respectivamente. 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 82. Las edificaciones señaladas por la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León requerirán de la inspección, control y vigilancia de Protección Civil Municipal. Lo anterior, con el objetivo de evitar la ocurrencia de riesgos o desastres para los usuarios y las edificaciones contiguas.

Artículo 83. Para gasolineras y gaseras en predio de cualquier medida y en cuanto a las industrias, bodegas, talleres, centros comerciales y giros similares en áreas mayores a 1,000-mil metros cuadrados, se obliga a presentar un dictamen de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y su correspondiente Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

34

Artículo 84. Las gasolineras y gaseras requieren del dictamen de Protección Civil del Estado aunado al análisis de riesgo, movilidad, impacto ambiental. Y sólo para gasolineras, se agregará un oficio y plano avalado por la Comisión Reguladora de Energía.

Artículo 85. En caso de realizar el trámite para antenas de transmisión se debe anexar una póliza de seguro de responsabilidad civil, estudio de no interferencia, la concesión y memoria de cálculo.

Artículo 86. Cuando el predio límite con arroyo o río, se debe presentar el visto bueno de la Comisión Nacional del Agua.

CAPITULO SEGUNDO.

DE LOS DICTÁMENES PREVENTIVOS

Artículo 87. Si en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo se presenta un uso condicionado, a la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** del Municipio, sus órganos técnicos o las instancias correspondientes emitirán los dictámenes donde se fijará el tipo de condicionante aplicable, las medidas preventivas, restrictiva, las condicionantes serán 11-once tipos cumplir con norma de estacionamiento, deberán estar ubicadas en vialidades primarias y/o colectivas, factibilidad de A y D, CFE e infraestructura de movilidad, respetar horario de proveedores, control ambiental, dictamen social de vecinos, seguro de responsabilidad civil, descenso y ascenso de usuarios deberán estar ubicados a 150 metros de la instituciones educativas, sociales y de



asistencia social y dictamen de protección civil.

La Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** por medio de las instancias correspondientes tendrá un plazo máximo de 5-cinco días hábiles para emitir respuesta a los dictámenes señalados en el párrafo anterior.

Artículo 88. La Dirección de Ingeniería Vial adscrita a la Secretaría **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** será la encargada de supervisar y determinar las medidas de seguridad para acceso y salida de vehículos de un predio; así como su integración adecuada a la vialidad del sector.

35

Artículo 89. Para el dictamen de riesgo ambiental, la dependencia responsable es la **Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sustentabilidad (AMMAS)** adscrita a la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** del Municipio, la cual fijará las medidas preventivas a la protección del medio ambiente.

Artículo 90. Para el dictamen de estabilidad estructural, la dependencia responsable es la Dirección de **Desarrollo y Planeación** Urbana del Municipio, la cual será la encargada de emitirlo, con base en los cálculos elaborados por un perito en estructuras y que deberá aportar el solicitante.

Artículo 91. Protección Civil del Municipio 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 92. 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.

TITULO VI.
PROYECTO ARQUITECTÓNICO
CAPITULO PRIMERO.REQUERIMIENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 93. 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 los requerimientos establecidos en este título, para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 94. La superficie construida máxima permitida en los predios, será la que se determine por las matrices de densidad y potencialidad urbanística contempladas en el capítulo de Zonificación del Reglamento de Zonificación del Municipio, máximas establecidas en el Programa. En los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lotes de vivienda unifamiliar deberán contar con estacionamiento mínimo de 15-quinze metros cuadrados.

36

CAPITULO SEGUNDO.

REMETIMIENTOS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 95. En las nuevas edificaciones de tiendas, locales comerciales, almacenes, bodegas de servicios o industriales no nocivos, se deberá respetar una zona de amortiguamiento en una franja de terreno con un ancho mínimo de 3- tres metros lineales paralelos a las colindancias a predios con usos habitacionales. Dicha franja se dispondrá dentro de los límites del predio y deberá de contar con barda o muro perimetral de la altura mínima de la construcción con la cual colinda. 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 96. La Secretaría establecerá los números oficiales para su área jurisdiccional, siendo los propietarios 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 97. 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 predio. Se otorgará condicionado a la previa construcción de banqueteta, en caso de no existir, y será exclusivamente para uso habitacional. Los lotes que por su ubicación cuenten con



salida a vialidad pública por el lado contrario donde se otorgó su número oficial, sólo podrá tener acceso peatonal; de requerir acceso vehicular deberá presentar anuencia de vecinos inmediatos colindantes.

Artículo 98. 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 para su cambio.

Artículo 99. La Secretaría establecerá en la Licencia de Construcción, en la Licencia de Uso de Suelo o de Uso de Edificación, 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 respetadas por el propietario del inmueble, el responsable de las obras o por el titular de la licencia, según corresponda.

Artículo 100. Antes de iniciarse una construcción, el propietario deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso; de invadir propiedad particular, se detendrá la construcción de la obra, hasta en tanto las partes involucradas definan los límites ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

CAPÍTULO TERCERO. ESTACIONAMIENTO

Artículo 101. Las dimensiones de los cajones vehiculares para estacionamiento deben ser de 2.5-dos metros y medio por 5-cinco metros en “batería” y en caso de ser en “cordón” las dimensiones son de 2.5-dos metros y medio por 6-seis metros y los cajones para personas discapacitadas deberá ser de 3.80-tres metros ochenta centímetros por 5-cinco metros.

Artículo 102. Los estacionamientos de las edificaciones deben contar con espacio para maniobras y circulaciones no menor a las especificaciones de la siguiente tabla:



DIMENSIONES PARA LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS

INCLINACIÓN EN DE HILERAS	CANTIDAD DE CAJÓN	ANCHO CAJÓN PARA CAPACIDADES DIFERENTES		ANCHO MÍNIMO DE DISEÑOS GRADOS	
		SENCILLA	DOBLE	MÍNIMO	
		90°	12 m	18 m	2.5 m
75°	11 m	17 m	2.5 m	3.5 m	
60°	10 m	16 m	2.5 m	3.5 m	
45°	9 m	15 m	2.5 m	3.5 m	
30°	9 m	14 m	2.5 m	3.5 m	

Artículo 103. 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 104. Es obligatorio destinar cajones de estacionamiento especiales para vehículos de personas con discapacidad, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad en proporción de por lo menos el 10% (diez por ciento) del número de sus cajones, y deberán estar localizadas lo más cerca posible a los accesos del establecimiento y en las cuales exista señalización visible. La medida debe ser de 3.8-tres metros y ochenta centímetros por 5-cinco metros.

Artículo 105. Al momento de calcular los cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo a la norma de estacionamiento establecida en éste 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 106. 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.



Artículo 107. 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 108. Para las gasolineras, unidades de carburación, bancos y comercios con servicio al carro, deberán respetar la Matriz de Usos y Destinos del Programa.

Artículo 109. En avenidas principales y exclusivos, no se permiten estacionamientos en batería que salgan directamente a la avenida y quedan excluidos los cajones de servicio y las áreas de circulación.

Artículo 110. Se autorizarán áreas de estacionamiento exterior previa autorización de la Dirección de Ingeniería Vial.

Artículo 111. En las escuelas, clínicas y usos similares, es necesario prever, además de los estacionamientos requeridos, áreas adicionales para subir y bajar pasaje, así como espacios destinados a unidades de transporte.

Artículo 112. Los estacionamientos de categoría “exclusivo” sobre vía pública pueden contabilizarse en la solución de estacionamientos de ciertos negocios; no aplica en usos de edificación para plazas comerciales, locales comerciales con más de cuatro locales, salones de fiestas infantiles, salones de eventos sociales, restaurantes, gimnasios, iglesias y centros religiosos; y todo aquel que requiera más de cuatro estacionamientos, se le dejará sin efectos el permiso otorgado al momento de cancelar los exclusivos contratados.

Artículo 113. Los usos que se ubican a 100-cien metros o menos de un edificio o lote con estacionamiento pueden prescindir de cajones para su predio, previo acuerdo de renta de estacionamiento. En el caso de la cancelación del contrato de renta quedará sin efecto el permiso otorgado.

Artículo 114. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos, que de acuerdo a su tipología y a su ubicación se establecen en la siguiente tabla:





FUNCION	CLAVE	SUBGÉNERO	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
1. HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	1.1.1 UNIFAMILIAR (UNA VIVIENDA POR LOTE)	1 CAJÓN POR VIVIENDA
		1.1.2 MULTIFAMILIAR (DOS O MAS VIVIENDAS POR LOTE)	1 CAJÓN POR VIVIENDA
	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	2.1.1 ABARROTES (SIN VENTA DE ALCOHOL), FRUTERÍAS, DULCERÍAS Y MISCELANEAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.1.2 CARNICERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y TOSTADERÍAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.1 ROPA, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS, CORTINAS, ACCESORIOS Y REGALOS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.2 APARATOS ELÉCTRICOS, MUEBLES, LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINA) ARTÍCULOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.3 ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.4 FARMACIAS, HERBARIOS Y BÓTICAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.5 INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, COMPUTACIÓN	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.6 JOYERÍA Y FLOREJÍA	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.7 ÓPTICAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.8 PAPELERÍA, REVISTERÍA Y LIBRERÍA	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.9 MERCERÍAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	2.2.10 TIENDAS DE NUTRICIÓN	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.11 FLORERÍA, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN Y PARA EL HOGAR, ARTESANÍAS Y MANUALIDADES	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.12 DISCOS, CINTAS Y VIDEOS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.13 MASCOTTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.14 VIBEROS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.15 VINOS Y LICORES, CIGARROS Y PUROS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.16 VENTA DE AGUA PURIFICADA	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.17 ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.18 VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO (SERVICAR)	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.19 FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.2.20 JUGUETERÍA Y BICICLETAS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.1 PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DEPARTAMENTALES, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	2.3.2 TIENDAS DE CONVENIENCIA (SIN VENTA DE ALCOHOL)	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.3 TIENDAS DE CONVENIENCIA (CON VENTA DE ALCOHOL)	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.4 DEPÓSITO CON VENTA DE ABARROTES	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.5 DEPÓSITO SIN VENTA DE ABARROTES	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.6 MERCADO O CENTRAL DE ABASTOS	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DE EXPLOSIVOS Y FLAMABLES	2.4.1 GASOLINERAS, GASERAS, GAS LICUADO, COMBUSTIBLE (CON ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES)	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
		2.4.2 UNIDAD DE CARBURACIÓN (SIN ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES)	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	2.5 VENTA DE MATERIALES	2.5.1 MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		2.5.2 REPARACIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS, DOMÉSTICOS Y DE OFICINA	1 CAJÓN POR CADA 35 M2 DE CONSTRUCCIÓN





3.4.6	RESTAURANTE-BAR	1 CAJÓN POR CADA 15 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.4.7	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA LLEVAR	1 CAJÓN POR CADA 15 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.1	AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.2	CENTRO DE CONVENCIONES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.3	FERIAS O CIRCOS TEMPORALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.4	AUTO CINEMA	NO ES REQUERIDO
3.5.5	EXPOSICIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.6	DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.7	CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.8	CABARET, RESTAURANTE-BAR CON BAILE DE TUBO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.9	RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.10	VIDEOJUEGOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5.11	PARQUE DE DIVERSIONES (TERRESTRES Y ACUÁTICOS), CENTRO RECREATIVO	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE SUP. DE TERRENO
3.5.12	JUEGOS DE MESA, MAQUINAS TRAGAMONEDAS, CASA DE APUESTAS, CASAS DE JUEGO, CENTRO DE APUESTAS, CASINOS, SALAS DE SORTEO Y SIMILARES	PROHIBIDO
3.6.1	DANZA, EJERCICIOS Y ARTES MARCIALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.2	GINNASIA MENOR 200 METROS CUADRADOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.3	GINNASIA MAYOR 200 METROS CUADRADOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.4	ESTADIOS DEPORTIVOS (CON CAPACIDAD MENOR A 3000 PERSONAS)	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.5	ESTADIOS DEPORTIVOS (CON CAPACIDAD PARA MAS DE 3000 PERSONAS)	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.6	ARENA DEPORTIVA	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.7	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, PALENQUE, VELÓDROMO, GALGODROMO, HIPÓDROMO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.8	AUTÓDROMO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.9	CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.10	BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO, CENTRO PARA ESCALAR	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.11	CAMPO DE TIRO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6.12	CAMPOS DE GOLF, CAMPOS DE ENTRENAMIENTO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.7.1	CLUB SOCIAL	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.7.2	SALONES PARA EVENTOS SOCIALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.7.3	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.7.4	QUINTA PARA EVENTOS SOCIALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.8.1	CASA DE ASISTENCIA, CASA DE HUESPEDES	1 POR VIVIENDA O CUARTO
3.8.2	HOTELES	1 POR HABITACIÓN
3.8.3	HOSTALES Y POSADAS	1 POR HABITACIÓN
3.8.4	ESTACIONAMIENTO PARA CASA REVOLUCIONES	1 POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
3.8.5	MOTELES, HOTEL DE PASO	PROHIBIDO
3.9.1	OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.9.2	OFICINAS CORPORATIVAS Y NOTARIAS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.9.3	CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, SERVICIOS FINANCIERO, CAJA DE AHORROS Y SEGUROS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.9.4	CASA DE EMPENO, CASA DE PRESTAMO	PROHIBIDO
3.10.1	OFICINAS GUBERNAMENTALES DE LOS TRES NIVELES Y ORGANISMOS PUBLICOS MENORES A 200 M2	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN





ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	3.10.2	OFICINAS GUBERNAMENTALES DE LOS TRES NIVELES Y ORGANISMOS PÚBLICOS MAYORES A 200 M2	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.10.3	OFICINAS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.10.4	CONSULADOS Y EMBAJADAS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	3.11.1	CASERAS DE VIGILANCIA	NO ES REQUERIDO
	3.11.2	CUARTEL DE BOMBEROS, CUARTEL DE PROT. CIVIL	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.11.3	CENTRALES DE POLICÍA, TRANSITO Y PROTECCIÓN CIUDADANA	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.11.4	CASETA DE POLICÍA, PROTECCIÓN CIUDADANA	NO ES REQUERIDO
	3.11.5	CENTRO DE READAPTACIÓN SOCIAL (CERESO)	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.11.6	CENTRO DE REHABILITACIÓN SOCIAL	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	3.11.7	JUZGADOS, TRIBUNALES Y MINISTERIOS PÚBLICOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.11.8	SEGURIDAD PRIVADA Y TRASLADO DE VALORES	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.11.9	ENCIERRO DE VEHÍCULOS	NO ES REQUERIDO
	3.12.1	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.12.2	SEMINARIOS Y COVENTOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	3.13.1	CREMATORIOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.13.2	FUNERARIAS Y CAPILLAS DE VELACIÓN	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.13.3	COLUMBARIOS/OSARIOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.13.4	CEMENTERIOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE SUP. DE TERRENO
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	3.14.1	AGENCIA DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELÉFONOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.2	BASES DE TAXIS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.3	ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.4	ESTACIONES DE TV/YO RADIO	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.5	CENTROS DE DISTRIBUCIÓN DE MENSAJERIA Y PAQUETERIA	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.6	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS	NO ES REQUERIDO
	3.14.7	TERMINAL PARA AUTOBUSES DE PASAJEROS URBANOS Y FORÁNEOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.8	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.9	ESTACIÓN DE TREN METROPOLITANO	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.10	PENSIONES PARA TRANSPORTE DE CARGA	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.15 SALUD	3.14.11	HELIPUERTOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.12	TELEMARKETING, CALL CENTER, CENTROS DE ATENCIÓN AL CLIENTE VIA TELEFÓNICA	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.14.13	ESTUDIO DE GRABACIÓN	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.1	CENTROS DE SALUD, DISPENSARIOS Y CENTRO GERIÁTRICO	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.2	UNIDADES MÉDICAS (MEDICINA AMBULATORIA)	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.3	COSULTORIOS MÉDICOS, DENTALES, PSICOLÓGICOS Y ALTERNATIVOS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.4	HOSPITALES, CENTROS MÉDICOS Y CLÍNICAS	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.5	LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MÉDICOS, DENTALES Y RADIOGRAFÍA	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.15.6	PUESTOS DE SOCORRO Y UNIDADES DE EMERGENCIA (CRUZ ROJA, CRUZ VERDE)	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.16.1	CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	3.16.2	GUARDERIAS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.16.3	CASAS DE CUJNAS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.16.4	ORFANATOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.16.5	ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN





	3.16.6	ASILO DE ANCIANOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.16.7	HOGARES PARA INDIGENTES Y ALBERGUES	1 CAJÓN POR CADA 40 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.17.1	CENTRO ANTIARRABICO, FERREARRA MUNICIPAL	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	3.17.2	CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZA PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.17.3	CONSULTORIOS VETERINARIOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.17.4	SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.1	JARDIN DE NIÑOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.2	PRIMARIA	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.3	SECUNDARIA	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.4	PREPARATORIA	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.5	NORMALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.6	INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADÉMIAS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.18 EDUCACIÓN	3.18.7	TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.8	ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.9	CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.10	CAMPOS EXPERIMENTALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.11	CENTROS DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN Y CAMPOS EXPERIMENTALES	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.18.12	OBSERVATORIO METEOROLÓGICO Y/O ASTRONÓMICO	1 CAJÓN POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.19.1	ACUARIOS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.19.2	CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.19 CULTURA	3.19.3	BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.19.4	GUARDERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍAS DE ARTE	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.19.5	MUSEOS SALAS DE EXPOSICIÓN, PINACOTECAS, CENTROS CULTURALES, CASAS DE CULTURA	1 CAJÓN POR CADA 50 M2 DE CONSTRUCCIÓN
	3.19.6	ZOOLOGICOS	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
	4.1.1	ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
4.1 INDUSTRIA ARTESANAL	4.1.2	COSTURA Y BORDADO, ARTÍCULOS DE CERÁMICA, JOYERÍA Y ORFEBRERÍA	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
	4.1.3	PELETERÍA Y TALABARTERÍA	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
	4.1.4	PAILLERÍA, TORNOS, AFLADURÍAS, FREADORAS, RECTIFICADORAS, HERRERÍA, SOLDADURÍA, CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
4.2 INDUSTRIA	4.2.1	LIGERA	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
	4.2.2	PESADA	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
4.3 INDUSTRIA DE ALMACENAMIENTO	4.3.1	DE CHATARRA (RECICLAJE)	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAIOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO





		4.3.2	DE PAPEL Y CARTÓN (RECICLAJE)	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.3	DE PRODUCTOS ELECTRÓNICOS (RECICLAJE)	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.4	DE PRODUCTOS INOCUOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.5	BODEGA DE PRODUCTOS DIN RIESGO	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.6	DE PRODUCTOS MOLESTOS	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.7	DE PRODUCTOS QUÍMICOS (LISTADOS EN LA NOM-052-SEMNAT-2005)	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		4.3.8	DE PRODUCTOS QUÍMICOS (NO LISTADOS EN LA NOM-052-SEMNAT-2005)	HASTA 300 M2 DE SUP. DE TERRENO SERA 1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE TERRENO Y MAYOR DE 300 M2 1 CAJÓN POR CADA 150 M2 DE TERRENO
		5.1.1	ESTACIÓN O SUBSTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.2	ESTACIÓN O SUBSTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.3	DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS Y GRISES	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.4	PARQUES EÓLICOS, PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.5	REFINERÍAS	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.6	TANQUES DE AGUA	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.7	TANQUES DE COMBUSTIBLES, DE GAS DOMÉSTICO E INDUSTRIAL (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN)	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.8	RELLENOS SANITARIOS	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.9	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.10	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE RESIDUOS	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
		5.1.11	INCINERACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	1 CAJÓN POR CADA 100 M2 DE SUP. DE TERRENO
5. INFRAESTRUCTURA	5.1 INFRAESTRUCTURA	6.1.1	JARDINES, PLAZAS, EXPLANADAS, PLAZAS CÍVICAS, PRESAS, ESTANQUES Y LAGOS	NO ES REQUERIDO
6. ÁREAS VERDES	6.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES			

Artículo 115. En usos mixtos, la demanda total de estacionamientos debe representar la suma de demandas señaladas para cada uno de ellos. Si la demanda no



se presenta de manera simultánea, se podrá reducir hasta en un 20-veinte por ciento la demanda total estimada, sin disminuir la demanda del uso principal. Si el cálculo presenta un número fraccionado se redondeará al número entero próximo menor. Lo anterior no aplica para plazas y/o locales comerciales con más de cuatro locales.

Artículo 116. Todo estacionamiento público y/o privado, deberá estar drenado adecuadamente y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos. Asimismo, no deberán tener huecos hacia colindancias con viviendas.

Artículo 117. Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados, debidamente señalados para la entrada y la salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno, los cuales deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Ingeniería Vial.

Artículo 118. Los 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 119. 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 120. En los estacionamientos se deberá de contar con arborización nativa de la región (palo blanco, encino, ébano, nogal, anacua o anacahuita) de al menos 5 centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1 árbol por cada dos cajones de estacionamiento en hilera sencilla ó 1-un árbol por cada 4-cuatro cajones de estacionamiento en hilera doble. De no ser posible plantar árboles en el estacionamiento, por razones técnicas y naturales justificables, deberá de cederlos a la **Agencia Municipal del Medio Ambiente y Sustentabilidad (AMMAS)** de la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial**, para los programas de reforestación.

Artículo 121. 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 y resolución de la autoridad municipal.

Artículo 122. Para el caso de las áreas de plazas y/o locales comerciales se deberá mencionar los giros en los cuales se utilizarán mesas para su cuantificación respecto al número de cajones.

Artículo 123. Para efecto del cumplimiento de la norma de cajones estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo, áreas destinadas a pasillos, volados y áreas de servicio.

CAPITULO CUARTO. REQUERIMIENTO DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 124. 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.

CAPITULO QUINTO. REQUERIMIENTO DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 125. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable, suficiente para cubrir las demandas mínimas, de acuerdo con las normas técnicas complementarias.

Artículo 126. 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 127. Las albercas públicas, contarán cuando menos, con los criterios de funcionamiento y seguridad establecidos en las normas técnicas complementarias de este reglamento.



Artículo 128. 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 129. Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuestos por las leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 130. Los patios de iluminación y ventilación natural, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en las normas técnicas complementarias.

48

CAPITULO SEXTO. REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS
SECCIÓN PRIMERA. CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Artículo 131. 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 132. En las edificaciones de riesgo mayor, mencionadas en 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 133. Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con la altura y con anchura que se indica en las normas técnicas complementarias incluyendo lo establecido para la accesibilidad de las personas con **discapacidad**.

Artículo 134. 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.



Artículo 135. Las rampas para personas con **discapacidad** que se proyecten en cualquier edificación, deberán tener una pendiente máxima de 10-diez por ciento 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 136. 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.

49

- 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 137. 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 tres niveles o una altura mayor de 10-diez 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.
- 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, estos contarán con los elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de



pasajeros y carga.

Artículo 138. 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 139. 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.

50

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 en cualquier dirección fuera de los linderos del predio del establecimiento, o bien solicitar su licencia ante la **Agencia Municipal del Medio Ambiente y Sustentabilidad (AMMAS)**.

Artículo 140. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las peatonales regidas por las normas técnicas complementarias del presente Reglamento.

Artículo 141. 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 142. En los estacionamientos de servicio privado, no se exigirán carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

SECCIÓN SEGUNDA. PREVISIONES CONTRA INCENDIO

Artículo 143. 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 144. 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 145. 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.
- III. El análisis para determinar los casos de excepción de esta clasificación y los riesgos correspondientes, se establecerá en las normas técnicas complementarias.

Artículo 146. 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 147. Las edificaciones de riesgo menor, con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta tres niveles, deberán contar en cada piso con 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 148. 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.
- 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.

Artículo 149. Las edificaciones de más de tres niveles deberán contar además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta sección, con sistemas de alarmas visuales y sonoras contra incendios, dependientes entre sí.

52

Artículo 150. 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.

Artículo 151. Los equipos de extinción de fuego, deberán someterse a las disposiciones técnicas oficiales expedidas por las autoridades correspondientes.

Artículo 152. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

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

Artículo 153. 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 154. 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 155. 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 deshollinadas o limpiadas.

Artículo 156. 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 157. Los casos no previstos en esta sección quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la autoridad Municipal.

53

SECCIÓN TERCERA. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Artículo 158. 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 159. Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras establecidas por la normatividad correspondiente a fin de garantizar la seguridad y operación correcta.

Artículo 160. 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 161. Las edificaciones, deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que indique el Municipio

Artículo 162. Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, contarán con barandales y manguetas 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 163. Las albercas públicas 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 área cedida exclusivamente para su construcción y la casa club.

54

SECCIÓN CUARTA. REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Artículo 164. 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 165. 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, 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 166. 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 167. 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 provocarán 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 168. 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 anti reflejantes.

CAPITULO SÉPTIMO. INSTALACIONES



SECCIÓN PRIMERA. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Artículo 169. Este Reglamento a través de sus dependencias correspondientes, exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reuso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas Oficiales aplicables, obligando a tener separadas las instalaciones en aguas pluviales y negras para su uso, aprovechamiento o desalojo.

Artículo 170. 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 171. Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria, que se realicen en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Autoridad Municipal competente en el ramo, para cada caso.

Artículo 172. 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 **Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sustentabilidad (AMMAS)** del Municipio.

Artículo 173. A las fosas sépticas descargarán, únicamente, las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

Artículo 174. 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 175. 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 176. 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.

SECCIÓN SEGUNDA. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 177. Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y a las normas técnicas complementarias.

57

Artículo 178. 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 179. Las edificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán contar con sistemas de iluminación permanente y de emergencia según las normas técnicas complementarias.

SECCIÓN TERCERA. INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE, TELEFÓNICAS Y DE APARATOS ODUCTOS PARA CLIMAS

Artículo 180. Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles cumplirán con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las normas técnicas complementarias.

Artículo 181. Las edificaciones que requieren 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 182. Las edificaciones que requieran la instalación de aparatos o ductos de aire lavado o climas 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 predio.



Artículo 183. 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.

TITULO VII. SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 184. 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. El Director Responsable de obra o el Corresponsable de seguridad estructural, deberán incrementar las medidas de seguridad, cuando las condiciones lo requieran.

58

Artículo 185. La documentación requerida del proyecto estructural cumplirá con lo previsto en este Reglamento.

Artículo 186. Todas las modificaciones, adición o interpretación de los planos estructurales, deberá ser aprobada por el director responsable de obras y por el corresponsable de la seguridad estructural, en su caso. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Artículo 187. 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 188. Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de 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 189. 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 190. 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 y.
- II. Grupos B: Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A.
- III. Grupo C: las construcciones u obras especificadas en el artículo 37 de este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 191. 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 192. 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 el director responsable de obras y por el corresponsable en seguridad estructural en su caso.

Artículo 193. Cuando se vaya a colocar un anuncio, este deberá regirse por el



Reglamento de Anuncios del Municipio.

CAPITULO TERCERO. CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 194. 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 y;
- 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.
- IV. 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.

60

Artículo 195. En el diseño de toda estructura, se tomarán en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas y del viento. 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 196. 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 CUARTO. OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES

Artículo 197. Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos, durante la construcción de obras viales o de otro tipo, tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir



los requisitos de seguridad de este reglamento y las que señale el Municipio.

Artículo 198. 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.

TITULO VIII. REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES

61

Artículo 199. 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. Las construcciones aprobadas (ya sean ampliaciones, demoliciones y/o construcciones nuevas) mayores a 99-noventa y nueve metros cuadrados deberán colocar lona de 60-sesenta por 50-cincuenta centímetros, en la cual indiquen el número de expediente en el cual se autorizó giro y fecha de autorización de la obra a realizar.

Artículo 200. 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 predios colindantes o en la vía pública.

Artículo 201. 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 202. Los materiales de construcción y los escombros de las obras, previa autorización de la Secretaría, podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento y permitir el paso peatonal, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad competente, para cada caso.

Artículo 203. 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 204. 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.

62

Artículo 205. 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 206. Los equipos electrónicos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento correspondiente.

Artículo 207. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida, por cualquier causa, por más de sesenta días naturales, estarán obligados a limitar sus 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 208. Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones y 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 209. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

CAPITULO SEGUNDO. SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS



Artículo 210. Durante la ejecución de cualquier construcción, el director responsable de obras 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 211. 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 212. 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 213. 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.

Artículo 214. 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 mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

Artículo 215. En la ejecución de cualquier construcción quedaran las medidas de seguridad, bajo la supervisión de Protección Civil Municipal.

CAPÍTULO TERCERO. EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES



Artículo 216. 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 predios vecinos y las construcciones, ni servicios públicos.

Artículo 217. 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 218. 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.

CAPITULO CUARTO. DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS

Artículo 219. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Artículo 220. 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.

CAPITULO QUINTO. INSTALACIONES

Artículo 221. Las instalaciones electrónicas, 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.

Artículo 222. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las normas técnicas complementarias.

CAPITULO SEXTO. FACHADAS

Artículo 223. 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.

65

Artículo 224. 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.

TÍTULO IX. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA **CAPÍTULO ÚNICO. DE LAS AMPLIACIONES**

Artículo 225. 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 226. Las obras cumplirán con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana.

Artículo 227. 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.

TITULO X. DEMOLICIONES **CAPITULO ÚNICO. MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES**

Artículo 228. 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. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones que estarán sujetas a la aprobación del Municipio.

Artículo 229. Las demoliciones con un área mayor de 60 metros cuadrados, contarán con un Director 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.

66

Artículo 230. 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, de la autorización correspondiente de la autoridad respectiva y tendrá en todos los casos, un Director Responsable de Obra.

Artículo 231. 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 232. 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 233. 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 234. Los materiales, desechos y escombro 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.

TITULO XI. VIGILANCIA EN MEDIDAS DE SEGURIDAD



CAPITULO ÚNICO. MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 235. 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 turnará para dictamen técnico a Protección Civil del Municipio.

Artículo 236. Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 237. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados, el propietario de la construcción, o el Director Responsable de Obras dará aviso de terminación al Municipio, el que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos.

Artículo 238. Si como resultado del dictamen técnico otorgado por la dependencia de Protección Civil Municipal 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 239. 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 240. En caso de que el propietario o poseedor de un 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 cancelar las obras de construcción o ampliación.

Artículo 241. 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 inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.
- 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 del director responsable de obras 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 242. 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 243. 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.

TITULO XII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPITULO PRIMERO. CONTROL Y VIGILANCIA

Artículo 244. El Secretario de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial**, los directores, los inspectores o el personal debidamente acreditado; con facultades delegadas por escrito, 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 R. Ayuntamiento, por el Presidente Municipal o por la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** o de las Direcciones dependientes de esta última, para en caso de incumplimiento, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Artículo 245. Los inspectores, notificadores 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 246. El propietario del predio y/o poseedor, el titular de la licencia y/o el Director Responsable de Obra están obligados a proporcionar la información que las autoridades le 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 predio o lugar en el que se efectúen las mismas.

Artículo 247. Las obligaciones y facultades establecidas en los dos artículos anteriores serán aplicables -en lo conducente-, a los hechos relativos al uso de suelo, uso de edificación, cambio de uso de suelo, construcción, subdivisiones, relotificaciones, 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 248. 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.

70

Artículo 249. 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 250. 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 251. 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,



- 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 252. 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 predio, de la construcción o de las obras.

Artículo 253. 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 254. 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.



Artículo 255. Una vez concluido el término de 5 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 256. 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 concediéndosele al visitado un término de 5-cinco días hábiles para que exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca pruebas, siguiéndose 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 257. Cuando exista oposición a permitir el acceso al 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 u 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 258. 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;
- VIII. La orden y/o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar los trabajos o edificaciones.

Artículo 259. 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.

73

- 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.
- 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 260. 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.

CAPITULO SEGUNDO.

INFRACCIONES

Artículo 261. 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 el C. Presidente (a) Municipal, por la Secretaría de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial** 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 262. 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 263. 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 a 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.



CAPITULO TERCERO. SANCIONES

Artículo 264. 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 R. Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León;
- II. El C. Presidente (a) Municipal;
- III. El C. Secretario de **Desarrollo y Ordenamiento Territorial**;
- IV. El C. Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.

75

Artículo 265. Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Artículo 266. 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 267. 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 268. 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 269. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

Artículo 270. 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 271. 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 272. 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 obra.

Artículo 273. 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 274. 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 275. 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 276. 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.





Artículo 277. 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 278. 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, desmante o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, 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 ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Artículo 279. 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;
 - 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 200 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 predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
 - c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- III. Multa desde 2,000 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 persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;





- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con 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, permiso o autorización correspondiente;
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por 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; o
 - p) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.
- IV. Multa desde 5,000 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; o
 - c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 280. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 281. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:



- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 282. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; y
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 283. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 284. 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 285. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.



Artículo 286. 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 287. 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 288. 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 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 realizaran 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;
- 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 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.

TITULO XIII.DE LOS MEDIOS DE DEFENSA
CAPITULO ÚNICO. RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 289. 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 290. El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de 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 291. 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 292. 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
- 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 293. 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 294. El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15-quince 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 295. 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 del presidente 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 296. Se sobresee el recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;
- 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 297. 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.

86

Artículo 298. 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 o
- III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 299. 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 300. 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, No. 170 de fecha 22 de diciembre del 2008, en las páginas 75 a 107, en conjunto con sus reformas, disposiciones reglamentarias, y circulares; así mismo y en consecuencia se



promulga el **REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN 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.- El CAPÍTULO TERCERO. SANCIONES del presente Reglamento, entrará en vigor a partir del día 27 de Noviembre del año 2019, por lo que la aplicación de las sanciones deberá de estarse tomando en cuenta y aplicando las contenidas en los Capítulos 2 y 3 del Título Decimosegundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; lo anterior de conformidad a lo establecido en el TRANSITORIO TERCERO de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Artículo Cuarto.- Los asuntos en trámite antes de la vigencia del presente Reglamento de Construcción se desahogaran conforme a la normatividad modificada, los interesados podrán optar por la continuación de la autorización o allanarse al procedimiento establecido en el presente.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL R. AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE EL PRESENTE ORDENAMIENTO, UNA VEZ PUBLICADO EN EL PERÍODICO OFICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ATENTAMENTE

CD. GUADALUPE, NUEVO LEÓN, 25 DE OCTUBRE DE 2019

LIC. MARÍA CRISTINA DÍAZ SALAZAR
PRESIDENTE MUNICIPAL

MTRO. HOMERO MARTÍNEZ ILIZALITURRI
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

**REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN
DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN**





REFORMAS

2021 REFORMAS AL ARTICULADO SIENDO ELLAS: DEL CAPITULO PRIMERO, DEFINICIONES. En su artículo 2, en su punto primero se modifica texto, en su punto 12 se modifica texto, en su punto 33, se modifica texto, en su capítulo segundo, atribuciones, en su artículo 3, en el apartado tres, se modifica texto, primer párrafo se modifica texto, en cuanto a la fracción XVI, se recorre a la XVII y a la misma fracción XVI, se modifica y se agrega texto, DEL CAPÍTULO SEGUNDO, USO DE LA VIA PUBLICA, en su artículo 7, fracción V, se suprime texto, fracción VI, se agrega texto y se agrega la fracción VII, en su CAPÍTULO TERCERO, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, en sus párrafos, primero, segundo, cuarto y quinto, se modifica texto, EN SU TITULO CUARTO, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES, CAPITULO UNICO, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES, en su artículo 35, fracción H, se modifica texto, EN EL TITULO VI, CONTROL DE CORTES DE SUELO Y ZONAS DE RIESGO, CAPÍTULO PRIMERO . OBRAS EN LADERA O MONTAÑA, artículo 64 se modifica texto, artículo 69 fracción I, se modifica texto, EN SU CAPÍTULO SEGUNDO, DE LOS DICTAMENES PREVENTIVOS, en el artículo 87, párrafo primero y segundo se modifica texto, artículo 88, se modifica texto, artículo 89, se modifica texto, artículo 90, se modifica texto, DEL TITULO VI. PROYECTO ARQUITECTÓNICO CAPITULO PRIMERO. REQUERIMIENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO, en su artículo 93 se modifica texto, CAPÍTULO TERCERO. ESTACIONAMIENTO, artículo 120, se modifica texto, CAPITULO SEXTO. REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS SECCIÓN PRIMERA. CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN, en su artículo 33, se modifica texto, artículo 135, se modifica texto, artículo 139, se modifica texto, SECCION CUARTA. REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA, en su artículo 166, fracción II, se agrega texto, CAPITULO SEPTIMO INSTALACIONES SECCIÓN PRIMERA. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, en su





artículo 172, se modifica texto, TITULO VII. SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES. CAPÍTULO SEGUNDO, CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES, en su artículo 191, se modifica texto, TITULO XII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES CAPITULO PRIMERO. CONTROL Y VIGILANCIA, en su artículo 244, se modifica texto, CAPITULO SEGUNDO. INFRACCIONES, en su artículo 271, se modifica texto, CAPITULO TERCERO. SANCIONES, artículo 264, fracción III, se modifica texto, artículo 279, fracción II, apartado a), se modifica texto, Se agregan los artículos PRIMERO SEGUNDO Y TERCERO TRANSITORIOS, DEL REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, (25 de febrero de 2021), Presidente Municipal, María Cristina Díaz Salazar, Publicado en el Periódico Oficial Número 29, de fecha 10 de marzo de 2021

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes modificaciones entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

TERCERO.- Los asuntos en trámite antes de la vigencia de las presentes reformas al REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN se desahogaran conforme a la normatividad modificada, los interesados podrán optar por la continuación de la autorización o allanarse al procedimiento establecido en el presente.

SEGUNDO.- Se instruye a las instancias competentes para que implementen los efectos derivados del presente Acuerdo.

TERCERO.- Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que





efectúe las publicaciones de ley.

