

EL C. LIC. HÉCTOR ISRAEL CASTILLO OLIVARES, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 6, 8, Y DEMAS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL R. AYUNTAMIENTO, Y 33 FRACCIÓN I, INCISO b) y 35 DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACE SABER QUE EL R. AYUNTAMIENTO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN, EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO No. 23/2017-II, DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017, HA TENIDO A BIEN APROBAR LA ABROGACIÓN Y CREACIÓN DEL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN.

Publicado en Periódico Oficial Número 125-III,
el día 11 de octubre de 2017

Última reforma integrada publicada en Periódico
Oficial Núm.156, de fecha 08 de diciembre de 2023

Los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, del R. Ayuntamiento de Santa Catarina Nuevo León, ciudadanos: Roberto Carlos Farías García, Presidente; Priscila Marlene Hernández Leal, Secretario y Rosa Castillo Ornelas, Vocal; con fundamento en lo previsto por los artículos 36 Fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 22, 26, 28, 29 y 31, del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Santa Catarina Nuevo León. Procedimos al estudio y análisis del asunto turnado, del cual se desprenden los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- En Sesión Ordinaria de Cabildo No.21/2016-I, de fecha 17 de agosto de 2016, nos fue turnado por el C. Presidente Municipal, el asunto relativo a la Abrogación y Creación del Reglamento de Construcción para el Municipio de Santa Catarina Nuevo León.

SEGUNDO.- El proyecto de modificación al Reglamento en cuestión, fue debidamente consultado con la ciudadanía tal como lo ordena la Ley de Gobierno Municipal, según consta en la **Convocatoria** que fue publicada en fecha 26 de agosto de 2016, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y en el Periódico el Porvenir respectivamente. Sin que se haya recibido en la Secretaría del R. Ayuntamiento propuesta ciudadana alguna, dentro del término fijado para ello.

TERCERO.- A fin de determinar sobre el Análisis de Impacto Regulatorio respecto del Reglamento citado, se emitió Visto Bueno en Oficio DIMR/004/2017, AIR 08, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, signado por la Dirección de Innovación Gubernamental y Mejora Regulatoria, de conformidad con lo expuesto en los artículos 25, 26, 27, 28 y demás relativos de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León y artículos 5, 6, y demás relativos del Reglamento de la Mejora Regulatoria para el Municipio de Santa Catarina Nuevo León; y,

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- El R. Ayuntamiento en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 33, Fracción I, inciso b), 35, 36, 37, 222, 223, 227, 228 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 6, 8, 22, 26, 28, 29, 31 y demás relativos del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Santa Catarina Nuevo León.

SEGUNDO.- Los integrantes de la Comisión antes mencionada procedimos al estudio y análisis del asunto turnado, para lo cual se realizó la Junta de Comisión en Acta de fecha 30 de agosto del 2017, de conformidad con lo expuesto en el artículo 28 del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León; siendo parte íntegra del presente dictamen el documento original aprobado por la comisión, por lo cual se emiten los siguientes:

R E S O L U T I V O S

PRIMERO.- Por los razonamientos vertidos en los Antecedentes y Considerandos del presente Dictamen, los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, tenemos a bien, aprobar la Abrogación del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Santa Catarina Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 29 de Noviembre de 1991, y posteriores reformas.

SEGUNDO.- Se aprueba la Creación del Reglamento de Construcción del Municipio de Santa Catarina Nuevo León. Siendo parte íntegra del presente dictamen el documento original aprobado por la comisión, de conformidad con lo expuesto en el Considerando Segundo del presente dictamen.

TERCERO.- Se solicita a la Presidencia tenga a bien presentar a consideración del Pleno el presente dictamen.

CUARTO.- Aprobado lo anterior, se faculta al C. Secretario del R. Ayuntamiento, a fin de que proceda a emitir las notificaciones y avisos de rigor correspondientes para el cumplimiento del presente acuerdo, envíese al Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal para su mejor difusión y cumplimiento.

ÍNDICE

TÍTULO I	7
DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPÍTULO ÚNICO.....	7
TÍTULO II	13
DE LOS BIENES MUNICIPALES.....	13
CAPÍTULO I	13
GENERALIDADES.....	13
CAPÍTULO II	13
DE LA VÍA PÚBLICA.....	13
CAPÍTULO III	14
DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA	14
CAPÍTULO IV	16
DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA	16
TÍTULO III	20
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DEL PROYECTO Y DE LA OBRA	20
CAPÍTULO I	20
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y DEL REGISTRO MUNICIPAL ...	20
CAPÍTULO II	21
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DEL PROYECTO.....	21
CAPÍTULO III	22
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE LA OBRA	22
CAPITULO IV.....	14
DEL PROFESIONISTA RESPONSABLE.....	14
TÍTULO IV	25
DE LAS AUTORIZACIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES, DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES	25

CAPÍTULO I	25
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	25
CAPÍTULO II	35
DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA	35
CAPÍTULO III	35
DE LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO OFICIAL.....	35
CAPÍTULO IV	37
DEL ALINEAMIENTO VIAL.....	37
CAPÍTULO V.....	38
DE LA LICENCIA DE DEMOLICIÓN.....	38
CAPÍTULO VI.....	21
DE LAS EXCAVACIONES.....	21
TÍTULO V	240
DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ESTRUCTURAL....	41
CAPÍTULO I	41
DISPOSICIONES GENERALES	41
CAPÍTULO II	43
DEL LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	43
CAPÍTULO III	43
DEL LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.....	43
TÍTULO VI.....	45
DEL PROGRAMA “SANTA EXPRESS”	45
CAPÍTULO ÚNICO.....	45
TÍTULO VII	47
DE LOS ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.....	47
TÍTULO VIII	47
DEL PROCESO CONSTRUCTIVO.....	47
CAPÍTULO ÚNICO.....	47
DISPOSICIONES GENERALES	47
TÍTULO IX.....	50
DEL CAMBIO DE LINEAMIENTOS	50
CAPÍTULO ÚNICO.....	50

DE LOS REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL CAMBIO DE LINEAMIENTOS	50
TÍTULO X.....	53
DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	53
CAPÍTULO ÚNICO.....	53
DISPOSICIONES GENERALES	53
TÍTULO XI.....	54
DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS.....	54
CAPÍTULO I	54
GENERALIDADES.....	54
CAPÍTULO II	55
SALIDAS DE EMERGENCIAS.....	55
CAPÍTULO III	57
DE LAS PREVISIONES CONTRA INCENDIOS	57
CAPÍTULO IV	62
MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN	62
CAPÍTULO V	64
DE LAS ZONAS DE RIESGOS.....	64
CAPÍTULO VI.....	65
DEL DICTAMEN DE IMPACTO VIAL.....	65
CAPÍTULO VII.....	66
DEL DICTAMEN DE PROTECCIÓN CIVIL.....	66
CAPÍTULO VIII.....	66
DEL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS	66
CAPÍTULO IX.....	67
DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO	67
TÍTULO XII	69
DE LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES.....	69
CAPÍTULO I	69
DISPOSICIONES GENERALES	69
CAPÍTULO II	69
DE LAS CARGAS MUERTAS Y LAS CARGAS VIVAS	69
CAPÍTULO III	71
DE LAS FALLAS ESTRUCTURALES	71
CAPÍTULO IV	72

DEL DISEÑO POR VIENTO	72
CAPÍTULO V	73
DE LA CIMENTACIÓN Y LAS EXCAVACIONES	73
TÍTULO XIII	77
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y LA APLICACIÓN DE SANCIONES	77
CAPÍTULO I	77
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA	77
CAPÍTULO II	80
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE SANCIÓN	80
CAPÍTULO III	81
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	81
CAPÍTULO IV	85
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD	85
TÍTULO XIV	87
DENUNCIA ADMINISTRATIVA	87
CAPÍTULO ÚNICO	87
TÍTULO XV	88
DE LOS MEDIOS DE DEFENSA	88
CAPÍTULO I	88
DEL RECURSO DE REVISIÓN	88
CAPÍTULO II	93
DEL RECURSO DE QUEJA	93
ARTÍCULOS TRANSITORIOS	94

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto el establecimiento de los lineamientos que deberán respetarse en las nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones y regularización de edificaciones ubicadas en el interior del municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

Artículo 2. Para efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- I. **Alineamiento vial:** área que deberá quedar libre de construcción en un predio determinado, en función de la ampliación de vialidades existentes o la construcción de nuevas vialidades que se encuentran establecidas en el Programa.
- II. **Ampliación:** Incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación;
- III. **Cargas Muertas:** Son los pesos de todos los elementos constructivos, acabados y cualquier otro elemento que ocupa una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo;
- IV. **Cargas Vivas:** Son las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente. Tales cargas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos;
- V. **Claro:** Distancia máxima existente entre los elementos estructurales verticales de una construcción, ya fueren pilares o muros de carga.
- VI. **Constancia:** Escrito en que se ha hecho constar algún acto o hecho en forma fehaciente;
- VII. **Construcción:** La realización de toda obra nueva, ampliación 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 elementos de similar naturaleza;

- VIII. **Cuota:** El valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.
- IX. **Demolición:** La acción de derribar superficies cubiertas y de elementos estructurales de la edificación, ya sea con el fin de descargo en el cálculo del impuesto predial, efectuar nuevas construcciones, o darle aprovechamiento distinto al inmueble;
- X. **Director Responsable de Obra:** es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de obra, acredita que la misma se construirá de acuerdo con el proyecto y las especificaciones autorizadas.
- XI. **Director Responsable de Proyecto:** es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de la obra, acredita que la misma cumple en su proyecto y diseño con las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, programa, las normas técnicas complementarias, y criterios de ingeniería, diseño y construcción que aconseja la técnica para el caso correspondiente, y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- XII. **Falla:** El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que provoque daños irreversibles en ella;
- XIII. **Inmueble o Predio:** El terreno, la edificación y construcción que en éste se encuentran;
- XIV. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- XV. **Lote:** Terreno producto de un fraccionamiento, subdivisión, parcelación y demás figuras previstas en la Ley;
- XVI. **Modificación:** El cambio o variación de un proyecto de construcción previamente autorizado;
- XVII. **Mortero:** mezcla cementante;
- XVIII. **Municipio:** El municipio de Santa Catarina, Nuevo León;
- XIX. **Normas técnicas:** Todas las normas relativas a la construcción publicadas por organismos técnicos, aplicables a las construcciones, como: las Normas Oficiales Mexicanas, ASTM, IMCYC (Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto), FOVI y demás Manuales y Estudios técnicos;
- XX. **Obra Terminada:** Edificación o construcción que se encuentra concluida, sin incluir la etapa de acabados, y que cumple con los lineamientos autorizados en la licencia de construcción y planos autorizados por la autoridad competente;
- XXI. **Pavimento:** Es el revestimiento del suelo destinado a darle firmeza, belleza y comodidad de tránsito;

- XXII. **Poseedor:** Es la persona física o moral que sin ser el propietario, adquiere los derechos sobre la utilización o aprovechamiento de un bien inmueble en los términos que establece el Código Civil del Estado de Nuevo León;
- XXIII. **Plano Oficial:** Documento que contiene el proyecto que constituye, describe, gráfica y complementa los lineamientos, obligaciones, exigencias urbanísticas que se establecen en la autorización;
- XXIV. **Plan o Programa:** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Santa Catarina, Nuevo León, 2014-2030.
- XXV. **Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;
- XXVI. **Prórroga:** Es la prolongación autorizada de la vigencia de una licencia de construcción por tiempo determinado;
- XXVII. **Reglamento:** El presente Reglamento para las Construcciones del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León;
- XXVIII. **Remodelación:** La reposición o regeneración de las edificaciones autorizadas, sin incrementar o disminuir los metros cuadrados de construcción;
- XXIX. **Reparación:** Son los trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción ocasionados por medios naturales o por el hombre, tales como las fallas estructurales en edificaciones existentes, así como cualquier otro previsto en la ley;
- XXX. **Salida de Emergencia:** Será el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación este clasificada como de riesgo mayor
- XXXI. **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León;
- XXXII. **Vía Pública:** Es todo inmueble del dominio público, de utilización común que por disposición de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 o para el alojamiento de cualquier instalación destinada a satisfacer un servicio público; y,
- XXXIII. **Volado:** todo elemento que sobresale de la fachada o muros, como los abultados, cornisas, molduras y demás detalles de las fachadas que sobresalgan del paño de la construcción;

XXXIV. **Decreto:** Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región conocida con el nombre de Cumbres de Monterrey, ubicada en los municipios de Allende, García, Montemorelos, Monterrey, Rayones, Santa Catarina, Santiago y San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León.

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

- I. El C. Presidente Municipal;
- II. El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología;
- III. Los inspectores y notificadores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV. Secretario de Seguridad Pública; y,
- V. Juez Calificador en turno.

Artículo 4. Son facultades del Presidente Municipal:

- I. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, los instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo;
- II. Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia 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 localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León;
- III. En coordinación con la Secretaría, dictar las normas técnicas para la recepción de solicitudes, autorización y recepción de fraccionamientos.
- IV. Las demás que confiera este Reglamento y las disposiciones legales aplicables;

Artículo 5. La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Autorizar o negar las solicitudes para obtener la licencia para la construcción, y/o permisos para la instalación, modificación, ampliación, reparación, excavación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere el presente Reglamento, así como las prórrogas correspondientes;
- II. Ordenar y efectuar visitas de inspección en las obras en proceso o terminadas, a fin de verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas, especialmente a que el diseño arquitectónico este en cumplimiento de la Ley, Planes o Programas, Reglamentos y demás disposiciones de carácter general;
- III. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad, a las que se haga acreedor el propietario o poseedor de un inmueble, por las infracciones a la Ley, Planes o programas y demás disposiciones de carácter general aplicables, así como para las construcciones riesgosas;
- IV. Estudiar de nueva cuenta las resoluciones que fueran impugnadas por el solicitante y resolver en consecuencia
- V. Fijar las normas técnicas y administrativas a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones, a fin de cumplir las condiciones de seguridad y el diseño estructural;
- VI. Ordenar la ejecución, con cargo a los responsables, de las obras que hubiere ordenado realizar y que el propietario o poseedor, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo;
- VII. Expedir y modificar, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de este ordenamiento;
- VIII. Coordinarse con la Dirección de Protección Civil en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano;

- IX. En los casos de controversia por asuntos de construcción entre particulares, ya sea entre vecinos o entre propietarios o poseedores y profesionistas, en los que este Reglamento no prevea un supuesto para la situación específica, sugerirá a las partes dirimirla mediante los Métodos Alternos de Solución de Controversia, dejando a salvo el derecho de los particulares para que lo diriman ante la Autoridad Jurisdiccional;
- X. La expedición de la constancia de terminación de obra;
- XI. Autorizar la regularización de las construcciones ubicadas en el territorio municipal;
- XII. Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras que se hubieren ordenado realizar y que éstos, en rebeldía se hubieren negado a efectuar;
- XIII. Sancionar las infracciones cometidas al presente Reglamento, ordenando, en adición a las sanciones establecidas, la ejecución de demoliciones de edificaciones en los casos previstos en este Reglamento;
- XIV. Expedir los formatos oficiales para la realización de los trámites que establece el presente Reglamento, y;
- XV. Las demás que le confieren la Ley, el Plan, el Reglamento y las demás disposiciones en materia de desarrollo urbano.

Artículo 6. El Secretario podrá autorizar a inspectores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el desahogo de visitas de verificación, notificación y ejecución de acuerdos y en general para el desarrollo de cualquier otra diligencia que sea necesaria y que derive del ejercicio de las atribuciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 7. En este caso, el ejercicio de las atribuciones que les sean conferidas a los inspectores o notificadores se regirán por lo dispuesto por el acuerdo delegatorio de facultades.

Artículo 8. Corresponde al C. Secretario de Seguridad Pública y/o Juez Calificador en turno en el ámbito de sus respectivas atribuciones con respecto a este Reglamento, las facultades y atribuciones siguientes:

- I. Poner a disposición de las autoridades competentes a los detenidos, cuando se trate de la comisión de un delito;
- II. Conocer, Calificar y Sancionar las infracciones; y las demás que le confieren el presente Reglamento.

TÍTULO II DE LOS BIENES MUNICIPALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 9. Todo inmueble que sea señalado como vía pública en un plano o registro oficial, se presumirá que es propiedad del Municipio, salvo prueba en contrario. Recibirán el mismo trato aquellos inmuebles que en un plano oficial de un fraccionamiento autorizado sean destinados para vías públicas, uso común o para servicios públicos, o una función equiparable.

CAPÍTULO II DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 10. Las vías públicas municipales se regirán conforme a los siguientes lineamientos generales:

- I. Queda prohibido el uso (según lo establecido en el artículo 1 de este reglamento) de las vías públicas para fines distintos de la movilidad, de su infraestructura y equipamiento. Salvo en los casos en que obtenga autorización por la Secretaría del Ayuntamiento.
- II. Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;
- III. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;

- IV. Deberán cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas en el Reglamento y/o Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León;
- V. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales y cualquier otro mobiliario de las vías públicas serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, tales como; teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse preferentemente bajo las aceras o camellones excepto los cruces;

Artículo 11. Salvo que medie autorización de la Secretaría debidamente justificada, queda prohibida las barreras arquitectónicas o cualquier otro obstáculo sobre la vía pública que impida que las personas que presenten alguna disminución en su capacidad motriz, sensorial o intelectual, puedan hacer uso de la vía pública sin mayores limitaciones.

CAPÍTULO III DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 12. Para el uso o aprovechamiento total o parcial de la vía pública en cuanto a su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones, se requerirá de una autorización otorgada por la Secretaría o en los casos que sea necesario por la Secretaría correspondiente. A fin de obtener dicha autorización, el solicitante deberá realizar el pago de derechos a que haya lugar.

Cuando dicho uso o aprovechamiento sea necesario para la prestación de un servicio público a cargo de una dependencia, entidad u organismo del sector paraestatal, la Secretaría, únicamente procederá a emitir un visto bueno, mismo para el cual no será necesario el pago de derechos. En su defecto, todos aquellos no comprendidos en el supuesto anterior, podrán justificar ante la Secretaría el documento o constancia conforme al cual se encuentren exentos de la autorización a que refiere el párrafo primero de este artículo y del pago de derechos correspondiente.

Artículo 13. La Secretaría al otorgar la autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, respetando lo señalado en el artículo 105, fracción VI, del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Santa Catarina, de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimo que sea estrictamente necesario.

Artículo 14. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar al estado original de la vía pública antes de su afectación, o el pago del importe que corresponda cuando la Secretaría o la autoridad competente realice las reparaciones.

Artículo 15. Las autorizaciones a que refiere el párrafo primero del artículo 12 del Reglamento serán de carácter temporal y revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del 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 estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Artículo 16. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas, 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. Obstruir el paso con maceteros, mallas, bardas, plumas de acceso o cualquier elemento arquitectónico o constructivo que impida el libre paso; Salvo en los casos autorizados por el R. Ayuntamiento mediante el contrato respectivo;
- V. Para depósito de basuras y otros desechos; y

VI. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

Artículo 17. Queda prohibida toda construcción que se ubique fuera de los límites de propiedad del propietario o poseedor del inmueble que corresponda, y que por sus características pueda invadir la vía pública, incluyendo las banquetas; por lo que no podrá construirse en su superficie, subsuelo o espacio aéreo. Esta norma es igualmente aplicable para los volados ubicados sobre las vías públicas.

Artículo 18. La autorización otorgada por la Secretaría para el uso o aprovechamiento de las vías públicas no genera derecho real o posesorio alguno sobre los bienes mencionados.

Artículo 19. 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.

Artículo 20. En caso de fuerza mayor, las empresas 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 aquel en que se inicien las obras mencionadas. El incumplimiento de lo anterior será sancionado conforme al presente Reglamento.

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

Artículo 21. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, si no lo hiciera dentro del plazo que se haya fijado, no mayor a 90 días, la Secretaría tomará las medidas necesarias a costa de dicho propietario.

CAPÍTULO IV DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 22. Las instalaciones subterráneas para la introducción de servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras deberán localizarse a lo largo de aceras y camellones. La Secretaría

correspondiente podrá autorizar la introducción construcción de dichas instalaciones fuera de las zonas antes descritas, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Cuando dichas instalaciones se localicen en las aceras deberán ubicarse por lo menos a 50-cincuentacentímetros del alineamiento oficial.

Artículo 23. Para autorizar las construcciones a que refiere el párrafo primero del artículo 12 de este Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud anexando un plano que contenga la obra a realizarse y su ubicación debidamente autorizada por la autoridad correspondiente;
- II. Copia del recibo del pago de derechos para la expedición de la autorización correspondiente; y,
- III. Fianza o garantía del interesado a favor del Municipio de Santa Catarina por el importe que la propia Secretaría le fije. Dicha fianza deberá ser expedida por compañía afianzadora con oficinas en el Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, y será calculada considerando el programa de obra que sea presentado por el solicitante.

Artículo 24. Al autorizar la construcción de instalaciones subterráneas, la Secretaría fijará la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones, conforme a las disposiciones siguientes:

- I. En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato sin la licencia previa, pero con el compromiso de dar aviso dentro de los tres días siguientes y efectuar una relación semanal de estos conceptos para el efecto del pago de derechos y de supervisión en el tapado de las zanjas;
- II. En el caso de que se abra una zanja sin la licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de la misma será la reparación del daño correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante;
- III. En el sitio de la obra se deberá tener un ejemplar de las autorizaciones y permisos municipales correspondientes;

- IV. Para efectos de supervisión las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, se comprometen a presentar ante la Secretaría un aviso de terminación de obras; asimismo, aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión;
- V. En el caso de que la Secretaría al supervisar la reparación de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, quienes tendrán el compromiso de hacer los trabajos de reparación en un lapso no mayor de 24 horas;
En caso de incumplimiento a lo anterior, la Secretaría deberá reparar los defectos con cargo a las empresas, dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares; y,
- VI. Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generadores de zanjas en la vía pública elaboraran y proporcionaran a la Autoridad competente programas de rehabilitación previos.

Cuando las empresas prestadoras de servicios y compañías constructoras realicen trabajos de rotura de pavimento en calles cuya carpeta asfáltica sea de antigüedad menor de cinco años, las empresas deberán recarpetear el ancho de un carril de 3.50 metros por todo lo largo de la zanja siguiendo las especificaciones técnicas señaladas en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del estado de Nuevo León.

Artículo 25. Para la emisión del Visto Bueno a que refiere el párrafo segundo del artículo 12 del Reglamento, la dependencia, entidad u organismo del sector paraestatal, deberá presentar a la Secretaría la siguiente información:

- I. Descripción de los trabajos a desarrollar, debiendo señalar el tramo sobre el cual se ejecutarán las obras correspondientes;
- II. Programa de obra, en el cual se deberá señalar la duración de los trabajos, y las fechas estimadas de inicio y conclusión de las obras;
- III. Presentar una carta debidamente firmada en la cual el encargado del proyecto manifieste su entero compromiso de reparar la vía pública para

dejarla en el estado en el que se encontraba previo a su aprovechamiento, y;

- IV. El estado en el cual se encuentra la carpeta asfáltica, en caso de que los trabajos de construcción se desarrollen en una vía pública municipal.

Artículo 26. Para la realización de instalaciones aéreas en la vía pública, se deberá obtener una autorización de la Secretaría, salvo que el solicitante justifique en forma fehaciente que no requiere de tal autorización.

Para autorizar dichas instalaciones el solicitante deberá presentar ante la Secretaría la información requerida en las fracciones I y II del artículo 23 de este Reglamento.

Artículo 27. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia máxima de treinta centímetros del borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 28. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 29. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la Autoridad competente. Deberán pintarse en colores contrastantes y rodearlos de un área de cincuenta centímetros con pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

Artículo 30. Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función o cuando puedan representar un riesgo para la población.

Artículo 31. La Secretaría podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la Secretaría *tomará las medidas necesarias* a costa de dicho propietario. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario o poseedor del predio.

TÍTULO III DE LOS RESPONSABLES DEL PROYECTO Y DE LA OBRA

CAPÍTULO I DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y DEL REGISTRO MUNICIPAL

Artículo 32. El propietario o poseedor del inmueble será en todo momento directamente responsable por los actos u omisiones en materia de responsabilidad civil y en lo relativo a las cuestiones de seguridad.

Artículo 33. Para la ejecución de los proyectos de construcción materia del presente Reglamento que sean mayores a mil metros cuadrados de construcción, será obligación de todo propietario o poseedor el contar con un Director Responsable del Proyecto y un Director Responsable de la Obra.

En el caso de construcciones ubicadas en zonas de riesgo, será obligatoria en todo momento la participación de un Director Responsable del Proyecto y un Director Responsable de la Obra.

El Director Responsable del Proyecto podrá ser conjuntamente el Director Responsable de Obra si así lo expresa.

Artículo 34. Para poder fungir como Director Responsable tanto del Proyecto como de la Obra, el interesado deberá acreditar ante la Secretaría los siguientes requisitos:

- I. Copia y original (para cotejo) de la cédula profesional que lo acredite como arquitecto, ingeniero civil o afines a la materia, debidamente registrada ante la Secretaría de Educación Pública o su equivalente;
- II. Certificado de estudios que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes;
- III. Acreditar, como mínimo, tres años en el ejercicio profesional y en la construcción de las obras a las que se refiere este Reglamento, y;
- IV. Manifestación bajo protesta de decir verdad de no haber sido suspendido en el ejercicio de su profesión.

Artículo 35. A fin de designar a los Directores Responsables de la Obra y del Proyecto, el propietario o poseedor del inmueble deberá presentar ante la Secretaría un escrito en el cual los profesionistas designados se hagan directamente responsables por su intervención en el desarrollo del proyecto y de la obra.

Adicionalmente, será considerado Director Responsable del Proyecto o de la Obra, según corresponda, aquel profesionista que:

- I. Toma a su cargo la operación y ejecución de la obra previa notificación a la Secretaría;
- II. Suscriba una constancia en materia de seguridad estructural; y
- III. Suscriba el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

CAPÍTULO II DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DEL PROYECTO

Artículo 36. El Director Responsable del Proyecto es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de la obra, acredita que la misma cumple en su proyecto y diseño con las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, programa, las normas técnicas complementarias, y criterios de ingeniería, diseño y construcción que aconseja la técnica para el caso correspondiente, y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 37. Son obligaciones del Director Responsable del Proyecto:

- I. Vigilar que el proyecto cumpla con lo establecido en 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 que el propietario o poseedor del inmueble no atienda las instrucciones del Director Responsable del Proyecto, en relación al cumplimiento del Reglamento, éste deberá notificarlo de inmediato a la Secretaría a fin de que se tomen las medidas que se estimen pertinentes.

CAPÍTULO III DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE LA OBRA

Artículo 38. El Director Responsable de Obra es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de obra, acredita que la misma se construirá de acuerdo con el proyecto y las especificaciones autorizadas.

Artículo 39. Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Vigilar que la ejecución de la obra cumpla con el proyecto autorizado;
- II. 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; y
- III. Llevar en la obra un libro de bitácora foliado y encuadernado, en el cual se anotarán los siguientes datos:
 - a) Nombre del Director Responsable del Proyecto, nombre del Director Responsable de la Obra, y del propietario de la obra, nombre o razón social de la persona física o moral que la ejecuta.
 - b) Fecha y firma de las visitas del Director Responsable de la Obra.
 - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
 - d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.
 - e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de las obras.
 - f) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.

- g) Registro pormenorizado de los incidentes, accidentes y personas involucradas en ellos.
 - h) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de la Obra.
 - i) Aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de construcción utilizados y la forma en que se han resuelto los detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria.
- IV. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre, el número de expediente de la licencia de y su ubicación;
- V. En caso de que el propietario o poseedor del inmueble no atienda las instrucciones del Director Responsable de la Obra, éste deberá notificarlo de inmediato a la Secretaría a fin de que se tomen las medidas que se estimen pertinentes.

Cuando dichas instrucciones sean relativas a una cuestión de seguridad, el Director Responsable de la Obra deberá dar aviso urgente a la Secretaría señalando los probables riesgos involucrados y las medidas correctivas que estime conducentes.

- VI. Entregar al Propietario una vez concluida la obra, los planos registrados y actualizados del proyecto completo, en original y memoria de cálculo; y
- VII. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimientos.

Artículo 40. Las obligaciones establecidas en el presente Reglamento para el Director Responsable de la Obra concluyen conforme a lo siguiente:

- I. Al momento de expedirse la constancia de terminación de obra;
- II. En caso de suspensión, abandono o retiro del Director Responsable de la Obra, siempre y cuando ésta sea debidamente notificada ante la Secretaría.

Artículo 41. La terminación de las funciones a que refiere el artículo anterior no eximen al Director Responsable de la Obra de cualquier responsabilidad civil, penal,

administrativa o cualquier otra a que hubiere lugar que resulten de su intervención en la obra.

CAPÍTULO IV DEL PROFESIONISTA RESPONSABLE

Artículo 42. Para la ejecución de los proyectos de construcción materia del presente Reglamento que sean igual o menores a mil metros cuadrados de construcción, será obligación de todo propietario o poseedor el contar con un profesionista responsable por la ejecución de la obra y el proyecto correspondiente.

Artículo 43. Para poder fungir como profesionista responsable, el interesado deberá acreditar ante la Secretaría los siguientes requisitos:

- I. Copia y original (para cotejo) de la cédula profesional que lo acredite como arquitecto, ingeniero civil o afines a la materia, debidamente registrada ante la Secretaría de Educación Pública o su equivalente;
- II. Acreditar, como mínimo, 1-un año en el ejercicio profesional y en la construcción de las obras a las que se refiere este Reglamento, y;
- III. Manifestación bajo protesta de decir verdad de no haber sido suspendido en el ejercicio de su profesión.

Artículo 44. A fin de designar al profesionista responsable, el propietario o poseedor del inmueble deberá presentar ante la Secretaría un escrito en el cual el profesionista designado se haga directamente responsable por su intervención en el desarrollo del proyecto y de la obra.

Artículo 45. Son obligaciones del profesionista responsable el cumplir con lo dispuesto por las fracciones I y II del artículo 34 y fracciones I, II, IV y VI del artículo 39, ambos del presente Reglamento.

Artículo 46. La terminación de las funciones a que refiere el artículo anterior no eximen al profesionista responsable de cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa o cualquier otra a que hubiere lugar que resulten de su intervención en la obra.

TÍTULO IV
DE LAS AUTORIZACIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES,
DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

CAPÍTULO I
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 47. Para toda obra de construcción, ampliación, demolición, excavación, corte, relleno o movimientos de tierra que se desarrolle en el interior del territorio del Municipio, se requerirá previamente de una licencia de construcción autorizada por la Secretaría.

Artículo 47 BIS. No se podrán autorizar la fundación de nuevos centros de población, ni la urbanización de las tierras ejidales, comunales o particulares, siendo permitidas únicamente el establecimiento de casas habitación de tipo unifamiliar, en la subzonificación de Asentamientos Humanos, de conformidad con el artículo séptimo del Decreto, la fracción VII de las Subzonas y políticas de manejo y la Regia Administrativa 35, ambas del Programa de Manejo del Parque Nacional Cumbres de Monterrey; así como en las áreas clasificadas con Uso de Suelo Poblado Rural, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente en este Municipio.

Artículo 47 BIS 1. En la subzona de Asentamientos Humanos relativas al Municipio, específicamente Horcones y Los Nogales, ubicados al interior del área natural protegida, así como en las áreas clasificadas con Uso de Suelo Poblado Rural, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente en este Municipio, las actividades permitidas y no permitidas serán la siguiente:

A) Permitidas:

1. Agricultura y ganadería de traspatio;
2. Agroforestería;
3. Construcción de instalaciones y viviendas unifamiliares;
4. Colecta científica de recursos forestales maderables y no maderables;
5. Investigación científica y monitoreo ambiental;
6. Mantenimiento de brechas y caminos existentes; y
7. Turismo.

B) No permitidas:

1. Abrir o explotar bancos de material y extraer materiales para construcción;
2. Construir sitios para la disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial;
3. Construir nuevas vías de comunicación, con excepción de los caminos, brechas o senderos que sean necesarios para las comunidades rurales asentadas en el parque nacional, así como para la operación, investigación y vigilancia de dicha área, debidamente justificados y autorizados;
4. Desechar, abandonar, arrojar, descargar, disponer finalmente, enterrar o verter residuos de cualquier tipo de material, incluyendo contenedores, recipientes, envases, bolsas, utensilios o cualquier otro elemento contaminante;
5. Desarrollar o construir campos de Golf;
6. Realizar obras y/o actividades que pongan en riesgo la estructura y dinámica natural de los ecosistemas o de las poblaciones de especies silvestres que habiten el área, particularmente aquellas que se encuentren en alguna categoría de riesgo;
7. Extraer flora y fauna viva o muerta, así como otros recursos cinegéticos, cuando se realice sin autorización salvo que sea necesaria en la realización de trabajos de sanidad forestal, contingencias y emergencias ambientales o para la repoblación de otras áreas naturales debidamente justificadas;
8. Introducir ejemplares o poblaciones exóticas de la vida silvestre;
9. Realizar aprovechamientos mineros; y
10. Verter o descargar contaminantes, desechos o cualquier tipo de material nocivo en el suelo, subsuelo o a cualquier clase o depósito de agua.

Artículo 47 BIS 2. Cualquier proyecto de obra pública o privada, ya sea para construcción o modificación que se pretenda realizar dentro del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, deberá contar previamente, con el oficio de la autoridad correspondiente en materia de Impacto Ambiental, en los términos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente y el Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental de la citada Ley. Así como el Cambio de Uso de Suelo por parte de la Autoridad correspondiente; de conformidad con el

artículo Décimo Segundo del Decreto y la regla administrativa 35 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cumbres de Monterrey.

Artículo 47 BIS 3. La construcción de instalaciones se debe hacer utilizando técnicas que no ocasionen algún impacto ambiental significativo o relevante, que respeten el paisaje y la vegetación presente y que utilicen elementos naturales de la región, evitando colores contrastantes con el ecosistema adyacente; de conformidad con el artículo Décimo Segundo del Decreto.

Artículo 47 BIS 4. Para la construcción de instalaciones y viviendas unifamiliares, se deberá observar lo siguiente:

- a) Se deberán usar materiales tradicionales de construcción propios de la región, así como los diseños que no destruyan ni modifiquen el ecosistema ni los recursos naturales, evitando la dispersión de residuos y cualquier perturbación de áreas adyacentes;
- b) Se deberá evitar la desecación, el dragado o relleno de los cuerpos de agua temporales y permanentes, así como la obstaculización, el desvío, o la interrupción de cauces y las corrientes de agua permanentes o intermitentes;
- c) En el establecimiento de casas habitación, se deberán considerar superficies iguales o mayores a las construidas como zonas de infiltración hídrica, se deberán considerar superficies iguales o mayores a las construidas como zonas de infiltración hídrica, propiciando el mantenimiento de los servicios ambientales hidrológicos; y
- d) En el parque no se permite infraestructura, por lo que las casas habitación deberán establecerse incluyendo enotecnias, tales como paneles solares para el suministro de energía eléctrica, sistema de captación de agua de lluvia y también, biodigestores o fosas sépticas a prueba de filtraciones para las aguas residuales, por otra parte, se deberá contar también, con un programa el manejo y disposición final de residuos sólidos urbanos que generen en la operación de las instalaciones.

Lo anterior en términos de los artículos Décimo Segundo y Décimo Cuarto del Decreto, Reglas administrativas 3, 35, 51 y 52 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cumbres de Monterrey.

Artículo 47 BIS 5. En el Parque Nacional Cumbres de Monterrey no está permitida la apertura de bancos de materiales de construcción, así como almacenamiento o concentración de dichos materiales; por otra parte, está prohibido también, verter o descargar contaminantes, desechos o cualquier tipo de material nocivo para el suelo, subsuelo o cualquier clase o depósito de agua; de conformidad con el artículo Décimo Cuarto del Decreto.

Artículo 47 BIS 6. Las construcciones de vivienda unifamiliar que se ubiquen en las subzonas relativas al Municipio, ubicados al interior del Área Natural Protegida, específicamente los sectores de Horcones y Los Nogales, así como en las áreas clasificadas con Uso de Suelo Poblado Rural, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente en este municipio, podrán regularizarse mediante la presentación ante la Secretaría de los siguientes requisitos:

- I. Título de acreditación de la propiedad;
- II. Solicitud de regularización de obra y/o registro de obra; firmado por el propietario;
- III. Croquis de ubicación del predio debidamente georreferenciado en coordenadas UTM.
- IV. Plano arquitectónico de la construcción a regularizar debidamente firmado por el propietario y por el Director Responsable de Obra;
- V. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;
- VI. Manifestación de Impacto Ambiental, oficio o documento emitido por la autoridad federal competente en materia de Impacto Ambiental; y
- VII. Declaratoria del propietario y del Director Responsable de Obra de que la construcción que se trate cumple con las condiciones de seguridad estructural adecuadas para su uso y ocupación de acuerdo con las normas y reglamentos en la materia vigentes, de conformidad con el Artículo 2, fracción XXX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Artículo 48. Para la tramitación de la licencia de construcción, el interesado deberá de contar licencia de uso de suelo y uso de edificación vigente expedida por esta Secretaría en términos de lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este Municipio, o en su defecto el interesado podrá tramitar las tres licencias conjuntamente, a fin de que sean resueltas en un mismo procedimiento.

En el caso de las licencias de construcción para viviendas unifamiliares, no será obligatorio el contar previamente con una licencia de uso de suelo.

Artículo 49. De conformidad con el artículo 287 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la licencia de construcción tiene por objeto la autorización de los siguientes:

- I. Alineamiento vial en vías públicas y número oficial;
- II. La ejecución de obra nueva, así como en su caso la ampliación, modificación o reparación en los términos del presente Reglamento, y; Demoliciones y/o excavaciones.

Para el caso de excavaciones en vías públicas para introducción de servicios o infraestructura, la Secretaría será competente para efectos de autorizar su ejecución, salvo que se establezca lo contrario en una disposición de carácter general.

Artículo 50. El interesado en obtener una licencia de construcción deberá presentar ante la Secretaría, la documentación con la cual se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Se deberá presentar la solicitud de conformidad con los formatos que para tal efecto expida la Secretaría;
- II. La solicitud deberá ser firmada por el propietario o poseedor del inmueble, o en su defecto por el apoderado legal de uno u otro quien adicionalmente deberá allegar copia simple del documento con el cual acredite su personalidad;
- III. Acreditar la posesión o propiedad del predio materia de la solicitud;
- IV. Copia de la licencia de uso de suelo y uso de edificación vigentes, cuando se requiera;
- V. 04-cuatro fotografías actuales del inmueble en las que se aprecie en su totalidad;
- VI. Presentar croquis de ubicación del inmueble materia de la solicitud;
- VII. 04-cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra;

- VIII. Copia de la constancia de marcación del alineamiento vial, en caso de que hubiera sido tramitado en forma separada de la licencia de construcción;
- IX. Copia de la constancia de asignación del número oficial, en caso de que hubiera sido tramitado en forma separada de la licencia de construcción;
- X. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente, y;
- XI. Deberá exhibir copia de la constancia que acredite el pago de los derechos que correspondan por la tramitación de la licencia de construcción.

Artículo 51. Para efectos del lo dispuesto en el artículo anterior las edificaciones se clasifican de la siguiente manera:

- I. Clase 1: Vivienda unifamiliar ubicada en terreno con pendiente de hasta el 30%.
- II. Clase 2: Vivienda unifamiliar ubicada en terreno con pendiente mayor al 30%.
- III. Clase 3: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios, infraestructura e industria de hasta 300 metros cuadrados de construcción;
- IV. Clase 4: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios, infraestructura e industria mayor a 300 metros cuadrados de construcción.

Artículo 52. En adición a los requisitos anteriores, debido a las características de las edificaciones, deberán allegarse los siguientes documentos para la obtención de la licencia de construcción:

Edificación Clase 2

- A. 01-un tanto del diseño estructural de la obra;
- B. Estudio de mecánica de suelos;
- C. Análisis de riesgos geotécnicos y geológicos;
- D. Dictamen de impacto vial, cuando se trate de una construcción no comprendida en un fraccionamiento autorizado o conjunto urbano;

Edificación Clase 3

- A. 01-un tanto del diseño estructural de la obra;
- B. Estudio de mecánica de suelos;
- C. Dictamen de impacto vial, cuando se trate de una construcción no comprendida en un fraccionamiento autorizado o conjunto urbano;
- D. Estudio geotécnico, y;
- E. Dictamen de protección civil.

Edificación Clase 4

- A. 01-un tanto del diseño estructural de la obra;
- B. Estudio de mecánica de suelos;
- C. Dictamen de impacto vial, cuando se trate de una construcción no comprendida en un fraccionamiento autorizado o conjunto urbano;
- D. Autorización en materia ambiental expedida por la autoridad competente, en caso de que resultara necesario acorde a las características del proyecto;
- E. Estudio geotécnico, y;
- F. Dictamen de protección civil.

Artículo 53. Una vez ingresada la solicitud la licencia de construcción, la Secretaría contará con un plazo de 20-veinte días hábiles para efectos de prevenir y notificar por una única ocasión al interesado para que allegue la documentación faltante o en su caso aclare los términos de su solicitud, cuando no se hubieren cumplido los requerimientos señalados en los artículos 50 y 52, de este reglamento o bien cuando la solicitud se estime confusa o resulte obscura la documentación que hubiere sido allegada.

Una vez notificado el interesado sobre la prevención, éste contará con un plazo de 20 días hábiles para efectos de allegar la información que hubiere sido debidamente solicitada. La falta de cumplimiento total de la prevención dentro del plazo legal antes señalado dará lugar al desechamiento del trámite.

El término para la resolución de la autorización será suspendido a partir de que se notifique al interesado de la prevención, y será reanudado desde el momento en que el interesado cumpla con la información solicitada.

Artículo 54. En términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 287 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y una vez recibida la solicitud de autorización de la licencia de construcción e integrada la información requerida conforme al presente Reglamento, la Secretaría contará con un plazo de 30-treinta días hábiles para efectos de resolver sobre su procedencia.

Artículo 55. No será necesario contar con una licencia de construcción para la realización de las siguientes obras:

- I. La remodelación de la fachada o remodelaciones internas que no afecten la estabilidad estructural de la edificación, conforme a lo siguiente:
 - a. Resanes y aplanados interiores;
 - b. Reposición y reparación de pisos;
 - c. Pinturas y revestimientos interiores;
 - d. Reparación de albañales;
 - e. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias;
 - f. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
 - g. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
 - h. Impermeabilización y reparación de azoteas;
 - i. Obras urgentes para la prevención de accidentes, en las cuales se deberá dar aviso a la Secretaría dentro de las 72 horas contadas a partir del inicio de los trabajos;
 - j. Demolición de hasta un cuarto aislado de 16 metros cuadrados, siempre y cuando éste se encuentre fuera de uso u ocupación. Esto no será aplicable para inmuebles protegidos por su valor histórico o cultural en términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien, que sean sujetos a programas de conservación;
 - k. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia, así como sus servicios sanitarios correspondientes, ubicadas al interior de los inmuebles en los cuales se desarrolle la edificación de una obra; y,
 - l. Construcción de la primera pieza de carácter provisional de 4x4 metros como máximo y de sus servicios sanitarios, siempre y cuando se de aviso por escrito a la Secretaría y se respeten los alineamientos y restricciones del predio.

- II. Las excavaciones, rellenos y cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea de hasta 60 centímetros.

Artículo 56. La Secretaría negará la procedencia de las licencias de construcción que sean solicitadas con respecto de lotes resultantes de una fusión, subdivisión o Re lotificación, que hubieren sido efectuados sin la previa autorización de la Secretaría o la autoridad competente.

Artículo 57. La vigencia de las licencias de construcción que expida la Secretaría se registrará conforme a las siguientes bases:

- I. Para la construcción de obras de hasta 300 metros cuadrados, se otorgará una vigencia de un año;
- II. Para la construcción de obras de hasta 1,000 metros cuadrados, se otorgará una vigencia de dos años;
- III. Para la construcción de obras mayores a 1,000 metros cuadrados, se otorgará una vigencia de tres años;

Artículo 58. Toda licencia de construcción causará los derechos que fijen la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y las tarifas vigentes que correspondan.

Una vez que el interesado hubiere cubierto la totalidad de los montos relativos a los derechos y las tarifas, le será entregada la licencia de construcción y una copia de los planos registrados debidamente firmados por el titular de la Secretaría. Si el interesado no realizado el pago de los derechos y tarifas causados dentro del plazo de 30 días hábiles posteriores a la fecha de su notificación, se procederá a cancelar la licencia otorgada.

Artículo 59. Cuando los trabajos de construcción no puedan concluirse dentro del plazo de la vigencia señalada en la licencia de construcción, el interesado podrá solicitar hasta 02-dos prórrogas sobre el mismo proyecto.

Las prórrogas de la licencia de construcción serán expedidas previo pago de los derechos correspondientes a la parte no ejecutada de la obra.

Artículo 60. Para el caso de la primera prórroga, será autorizada únicamente si el solicitante acredita contar con un avance de obra de cuando menos el 10% y se solicita con una anticipación mínima de 30 días hábiles a la fecha de terminación de la vigencia de la licencia. Esta prórroga será autorizada por la misma vigencia de la licencia original.

Para efectos de solicitar lo anterior, el interesado deberá presentar ante la Secretaría una descripción de la obra en la cual se precise el estado actual de la misma y los trabajos pendientes por ejecutarse.

Artículo 61. Para el caso de la segunda prórroga, será autorizada únicamente si el solicitante acredita contar con un avance de obra de cuando menos el 50% y se solicita con una anticipación mínima de 30 días hábiles a la fecha de terminación de la vigencia de la licencia. Esta prórroga será autorizada por el 50% de la vigencia de la licencia original.

Para efectos de solicitar lo anterior, el interesado deberá presentar ante la Secretaría una descripción de la obra en la cual se precise el estado actual de la misma y los trabajos pendientes por ejecutarse.

Artículo 62. Cuando no se hubiere concluido una construcción y no se soliciten las prórrogas de la licencia de construcción, o habiendo sido solicitadas se hubieren agotado, para la continuación de la obra el interesado deberá solicitar una nueva licencia de construcción de conformidad con las disposiciones generales vigentes a la fecha de la solicitud.

Artículo 63. Para los efectos legales a que haya lugar la Secretaría podrá expedir a petición del interesado una anuencia en la cual se haga constar que pese a la terminación de la obra de construcción, el interesado podrá realizar los acabados correspondientes, para la cual no será necesario contar con una licencia de construcción vigente.

Artículo 64. La Secretaría procederá a decretar la baja por caducidad para el trámite de licencia de construcción, cuando transcurran más de 120 días sin que el interesado impulse la continuación del trámite, siempre y cuando le corresponda al solicitante la carga del impulso. Cuando dicha carga sea atribuible a la Secretaría, no procederá la caducidad.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 65. La constancia de obra terminada expedida por la Secretaría tiene por objeto la verificación de la conclusión total de los trabajos de construcción desarrollados conforme a la licencia y planos de construcción autorizados.

Artículo 66. Los propietarios o poseedores se encuentran obligados a dar aviso a la Secretaría de la terminación de las obras ejecutadas en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la conclusión de las mismas.

Artículo 67. Una vez ingresado el aviso de obra terminada, la Secretaría realizará una visita de verificación al inmueble correspondiente a efecto de evaluar el estricto cumplimiento de la licencia y planos de construcción autorizados. Una vez desahogada visita de verificación, la Secretaría contará con un plazo de 15 días hábiles para la expedición de la constancia de terminación.

Si como resultado de la visita se presumiera la existencia de hechos constitutivos de una infracción, la Secretaría exhortará al interesado a regularizarse, en caso de que sea procedente, en un plazo máximo de 15 días posteriores a la verificación.

En caso de que el interesado no atienda el requerimiento de regularización dentro del plazo antes señalado o la regularización no fuera procedente, la Secretaría deberá iniciar el procedimiento de sanción conforme lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 68. El solicitante de la constancia de obra terminada se encuentra en todo momento obligado a permitir a la Secretaría el acceso al inmueble para realizar la visita de verificación. El incumplimiento a lo anterior será sancionado de conformidad con las disposiciones del presente Reglamento.

CAPÍTULO III

DE LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO OFICIAL

Artículo 69. La asignación de número oficial tiene por objeto la identificación única de un lote, predio o condominio.

Artículo 70. La asignación del número oficial podrá autorizarse por la Secretaría conjuntamente con la autorización de la licencia de construcción, o mediante solicitud por escrito que para tal efecto realice el interesado.

En todo caso, si la asignación del número oficial se realiza en forma separada del trámite de la licencia de construcción, la constancia que se expida tendrá una vigencia de 180 días a partir de su emisión.

Artículo 71. Cuando la solicitud de asignación de número oficial no se realice conjuntamente con la solicitud de la licencia de construcción, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Deberá constar por escrito firmado por el propietario, poseedor o en su defecto por el representante legal de uno u otro, mismo que deberá acreditar su personalidad con el título correspondiente;
- II. En caso de que el solicitante sea una persona moral, se deberá allegar copia simple del acta constitutiva de la sociedad;
- III. Documento con el cual se justifique el carácter de propietario o poseedor del lote de terreno. En todo caso, la escritura pública de propiedad deberá encontrarse debidamente inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- IV. Copia de la identificación oficial del interesado;
- V. Copia simple de los antecedentes urbanísticos del inmueble, si los hubiere;
- VI. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial con el cual acredite encontrarse al corriente en el pago de la dicha contribución;
- VII. Cuando menos 04 fotografías en las cuales se acredite la situación actual del predio; y,
- VIII. Exhibir croquis de ubicación del inmueble objeto de la solicitud.

Artículo 72. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos del artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 46 del presente Reglamento.

Artículo 73. Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría contará con un plazo de 15-quince días hábiles para la resolución del trámite.

Artículo 74. La corrección del número oficial deberá realizarse siguiendo el mismo procedimiento previsto en este capítulo para su asignación, y podrá ser realizado de oficio o a instancia de parte, previa audiencia del interesado.

CAPÍTULO IV DEL ALINEAMIENTO VIAL

Artículo 75. La marcación del alineamiento vial tiene por objeto establecer el área que deberá quedar libre de construcción en un predio determinado, en función de la ampliación de vialidades existentes o la construcción de nuevas vialidades que se encuentran establecidas en el Programa.

Artículo 76. La asignación del alineamiento vial podrá autorizarse por la Secretaría conjuntamente con la autorización de la licencia de construcción, o mediante solicitud que para tal efecto realice el interesado.

En todo caso, si la asignación del alineamiento oficial se realiza en forma separada del trámite de la licencia de construcción, la constancia que se expida tendrá una vigencia de 180 días a partir de su emisión.

Artículo 77. Para la determinación del alineamiento vial aplicable a los inmuebles, se estará a lo dispuesto por el Plano E-03 Estrategia Vial y Plano E-03SV Estrategia Vial Secciones, ambos del Programa, o en su defecto por las disposiciones de carácter generales que para tal efecto sea expedidas por la autoridad competente.

Para efectos de lo anterior, se deberán tomar en consideración los alineamientos viales que hubieren sido reconocidos con anterioridad a la entrada en vigor del Programa y el Reglamento.

Artículo 78. Cuando la solicitud de asignación del alineamiento vial no se realice conjuntamente con la solicitud de la licencia de construcción, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Deberá ser solicitado por el propietario, poseedor o en su defecto por el representante legal de uno u otro, mismo que deberá acreditar su personalidad con el título correspondiente;
- II. Documento con el cual se justifique el carácter de propietario o poseedor del lote de terreno;
- III. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial con el cual acredite encontrarse al corriente en el pago de la dicha contribución;
- IV. Cuando menos 04-cuatro fotografías en las cuales se acredite la situación actual del predio; y,
- V. Exhibir croquis de ubicación del inmueble objeto de la solicitud.

Artículo 79. Cuando la solicitud de alineamiento vial se realice en forma separada de la licencia de construcción, la vigencia de dicha asignación será de 01-un año contado a partir de su aprobación.

Artículo 80. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos del artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 46 del presente Reglamento.

Artículo 81. Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría contará con un plazo de 15-días hábiles para la resolución del trámite.

Artículo 82. La corrección del alineamiento vial deberá realizarse siguiendo el mismo procedimiento previsto en este capítulo para su asignación.

CAPÍTULO V DE LA LICENCIA DE DEMOLICIONES

Artículo 83. En caso de que para el desarrollo de una construcción se requiera la demolición total o parcial de las edificaciones ubicadas en un lote, el interesado deberá anexar a la solicitud de la licencia de construcción los siguientes requisitos:

- I. Cuando menos 04-cuatro fotografías en las cuales se aprecie la totalidad de la edificación objeto de la demolición;
- II. Si se tienen, copia de los planos arquitectónicos o autorizaciones que amparen las edificaciones objeto de la demolición, o bien, los metros cuadrados de construcción pagados para el impuesto predial;
- III. Presentar un plan de demolición en el cual se establezcan las medidas de seguridad que serán aplicadas para evitar que la demolición pueda representar un riesgo para los vecinos colindantes y a la comunidad en general;
- IV. Listado total del equipo de demolición que será utilizado;
- V. Visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el cual se establezca que la edificación objeto de la demolición no constituye patrimonio histórico y/o cultural;
- VI. En caso de que para los trabajos de demolición se prevea el uso de explosivos y/o demás substancias que por su propia naturaleza puedan representar un riesgo para la población, se deberán tramitar en primer lugar los permisos ante las autoridades competentes, debiendo allegar copia certificada u original de éstos a la solicitud de la licencia de construcción. Para este último requisito, la Secretaría se reserva el derecho a solicitar la información que estime necesaria en función de las características del proyecto, a fin de mitigar los riesgos que pudieran derivar del uso de este tipo de substancias;
- VII. Señalar el plazo duración de los trabajos de demolición materia de la solicitud, mismo que no podrá exceder el de 8 meses;
- VIII. Carta responsiva con firma autógrafa del profesionista a cargo de la demolición, quien tendrá las obligaciones que el presente Reglamento establece para el Director Responsable de la Obra y del Proyecto.

En caso de que la demolición sea menor a 1,000 metros cuadrados de construcción, se deberá designar a un profesionista que reúna los requisitos establecidos en los artículos 42, 43, 44, 45 y 46 de este Reglamento.

Si la demolición es mayor o igual a 1,000 metros cuadrados de construcción, se deberá designar a un profesionista a cargo del proyecto y de la obra de demolición, que reúna los requisitos establecidos en los artículos 32 al 41 del presente Reglamento.

- IX. En caso de que el predio se encuentre en una zona de riesgo, el giro de la edificación implique actividades riesgosas o la generación de residuos peligrosos, así como en aquellas edificaciones mayores a 1,000 metros cuadrados y/o 4 cuatro niveles, deberá presentarse un programa o plan de contingencias debidamente autorizado por Protección Civil estatal o municipal según corresponda.

Artículo 84. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos del artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 53 del presente Reglamento.

Artículo 85. Adicionalmente, dependiendo de la magnitud de la edificación a demoler, la Secretaría podrá imponer las medidas de seguridad y demás lineamientos que estimen necesarios a fin de garantizar la seguridad estructural de las edificaciones colindantes así como la integridad de las personas.

Artículo 86. Durante el desarrollo de los trabajos de demolición, el propietario o poseedor deberá colocar en un punto visible del inmueble una copia de la licencia de demolición autorizada, así como tener en todo momento a su disposición la licencia de construcción y los planos autorizados que amparan la edificación que se encuentra en proceso de demolición. El incumplimiento de esta obligación será sancionado en los términos que establece el presente Reglamento.

CAPÍTULO VI DE LAS EXCAVACIONES

Artículo 87. En excavaciones al límite de propiedad en donde exista construcción vecinal, se deberán llevar a cabo las excavaciones por tramos y se deberá realizar vaciado en secciones, de tal manera que se garantice que la construcción colindante

no sufra daño o deterioro alguno. De igual manera, se deberán realizar las acciones necesarias a fin de proteger las construcciones colindantes para impedir la penetración del agua y cualquier otro material que pudiera ser dañino para la construcción contigua.

Artículo 88. Si debido al proyecto se requieren muros de contención mayores a 3.50 metros, se escalonarán cumpliendo no exceder en la altura permitida.

Artículo 89. Los taludes que resulten al realizar la construcción deberán tener altura límite de 3.00 metros o en su defecto. Se deberá garantizar la estabilidad del talud mediante un estudio geotécnico.

Artículo 90. Cuando se requiera construir muros de contención en terrenos con pendiente natural mayores del 25% o zona de ladera, deberán ser de hasta 3.50 metros de altura y un espaciamiento no menor de 4.00 metros.

TÍTULO V DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 91. Para la elaboración del proyecto arquitectónico, deberán considerarse los lineamientos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 92. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, los muebles y accesorios de baño, las válvulas, tuberías y conexiones deben ajustarse a lo dispuesto por las Normas Técnicas aplicables en la materia.

No obstante lo anterior, dichas instalaciones deberán ser debidamente señaladas en los planos arquitectónicos, sin que ello implique que éstas deban ser autorizadas por la Secretaría en la licencia de construcción.

Artículo 93. Se deberán realizar estudios de factibilidad de tratamiento y rehusó de aguas residuales sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas Técnica aplicables.

Lo dispuesto en este artículo únicamente será aplicable para las nuevas edificaciones mayores a 1,000 metros cuadrados de construcción, las cuales deberán establecer sistemas de tratamiento y reutilización de aguas grises, para usos diversos al consumo humano.

Este requisito podrá ser suprimido o modificado por la Secretaría a petición del interesado, debiendo el solicitante justificar el motivo por el cual no es técnica o físicamente viable la instalación de los sistemas de tratamiento y reutilización de aguas grises.

Artículo 94. 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 gases peligrosos hacia los espacios arquitectónicos.

Artículo 95. En las zonas donde no exista red de drenaje sanitario se podrá autorizar el uso de fosas sépticas de proceso bioenzimático de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno. Solo podrán descargarse aguas negras provenientes de excusados y mingitorios en dichas fosas sépticas.

Artículo 96. Queda prohibido el uso cualquier elemento constructivo o estructural que descargue agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Artículo 97. Las instalaciones eléctricas de las construcciones y edificaciones deberán ajustarse a los lineamientos señalados por el prestador del servicio y lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 98. Todas aquellas edificaciones que requieran de instalaciones telefónicas de voz y datos y de telecomunicaciones de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas de la empresa u organismo que preste dicho servicio.

Artículo 99. Todas aquellas edificaciones que requieran la instalación de combustibles, deberán estar ajustadas a las disposiciones establecidas por las Normas Técnicas así como por las autoridades competentes en la materia.

CAPÍTULO II

DEL LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 100. El proyecto arquitectónico debe presentarse con planos a escalas, debidamente acotados y con las especificaciones en cuanto a lo materiales, acabados y equipo a utilizar.

En dichos planos deberá señalarse:

- I. Levantamiento del estado actual del predio, indicado construcciones y árboles existentes a la fecha del ingreso de la solicitud;
- II. Planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores;
- III. Plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera, así como el nombre cada área, y;
- IV. Cortes y fachadas; cortes por fachadas y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior.

CAPÍTULO III

DEL LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL

Artículo 101. El proyecto estructural debe presentarse con planos a escalas, debidamente acotados y con las especificaciones siguientes:

- I. Descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación;
- II. Datos esenciales del diseño tales como las cargas, vivas y los coeficientes sísmicos considerados, y las calidades de los materiales.

- III. Los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los procedimientos de construcción tradicionales.
- IV. Los planos deberán mostrar los detalles de conexiones cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto, se indicarán mediante dibujos acortados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales.
- V. En los planos de estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí, los diversos elementos que integran un miembro estructural.
- VI. Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicará su diámetro, número, colocación y calidad, y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura. Estas se indicarán utilizando una simbología apropiada y, cuando sea necesario, se completará la descripción con dibujos acotados y a escala.
- VII. En el caso de que la estructura este formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje. Deberán indicarse los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados, conexiones de una estructura nueva, con otra existente en su caso.
- VIII. En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.
Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán con el nivel de detalle adecuado para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Además se incluirán los valores de las acciones de diseño, y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural, los valores de las acciones de diseño y los modelos y

procedimientos empleados para el análisis estructural, y una justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos necesarios para ello.

Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable del Proyecto y por el Director Responsable de la Obra, así como en su caso por los especialistas en la materia de seguridad estructural que elaboren los estudios correspondientes.

TÍTULO VI DEL PROGRAMA “SANTA EXPRESS”

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 102. A fin de agilizarlos trámites para la construcción y regularización de la vivienda unifamiliar ubicada dentro de fraccionamientos autorizados, se crea el programa denominado “Santa Express” para construcciones menores a 60 metros cuadrados.

Artículo 103. El programa “Santa Express” será aplicable únicamente para los trámites relativos que se enlistan a continuación:

- I. Obra nueva de casa habitación unifamiliar con una construcción menor de 60 metros cuadrados;
- II. Ampliación de casa habitación unifamiliar con una construcción menor de 60 metros cuadrados;
- III. Regularización de casa habitación unifamiliar con una construcción menor de 60 metros cuadrados;
- IV. Modificación al proyecto de casa habitación unifamiliar con una construcción menor de 60 metros cuadrados;
- V. Resello de planos para casa habitación unifamiliar;
- VI. Construcción de barda perimetral para casa habitación unifamiliar con una altura de hasta 2.5 metros;
- VII. Prórroga de licencia de construcción para casa habitación unifamiliar;

- VIII. Obra terminada de la licencia de construcción para casa habitación unifamiliar, y;
- IX. Asignación de número oficial.

Artículo 104. Los interesados en tramitar los permisos materia del presente capítulo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Llenar solicitud de trámite en formato “Santa Express”;
- II. Copia del pago del impuesto predial o estado de cuenta al corriente;
- III. Copia de identificación oficial del propietario del inmueble, o en su caso copia simple del poder de la persona que comparece en su representación así como de su identificación oficial;
- IV. Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- V. Antecedentes urbanísticos del predio, si los hubiere, y;
- VI. 04-cuatro tantos del croquis del proyecto en formato oficial, debidamente firmados en original por el propietario. Dicho formato será proporcionado sin costo alguno por la Secretaría.

En caso de que quien realice el trámite no sea propietario del inmueble, deberá presentar un poder en copia simple así como simple de su identificación oficial. Si se tratara de una persona moral, deberá acompañar copia simple del acta constitutiva de la empresa, copia simple del poder del representante legal y copia de la identificación oficial.

Artículo 105. Para ingresar el trámite de “Santa Express” será necesario presentarla totalidad de la información requerida en el artículo inmediato anterior, la Secretaría deberá resolver sobre el otorgamiento de las solicitudes en un plazo no mayor a 48-cuarenta y ocho horas.

En caso de que el solicitante no hubiere presentado en ventanilla la totalidad de la información requerida en el artículo inmediato anterior, se dará trámite a la solicitud siguiendo el procedimiento ordinario para la aprobación de las licencias y por lo tanto no se registrará conforme a las disposiciones del presente capítulo.

TÍTULO VII DE LOS ACCESOS A LAS EDIFICACIONES

Artículo 106. Todas las edificaciones deberán contar con accesos para la entrada y salida de vehículos, los cuales serán regulados conforme a lo dispuesto por el presente Reglamento en adición a las normas de estacionamiento establecidas en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio.

Artículo 107. Los accesos a los inmuebles deberán ser acorde con el número de cajones de estacionamiento que sean requeridos conforme al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio, de forma tal que permitan la circulación fluida al interior y al exterior del inmueble.

Artículo 108. Para las edificaciones con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar, los accesos vehiculares deberán resolverse a través de la vialidad que de frente al inmueble.

Artículo 109. En caso de que un inmueble colinde con dos o más vialidades, deberán resolverse los requerimientos de acceso de forma tal que la entrada y salida de vehículos se realice a través de las vías de mayor jerarquía o capacidad vehicular. Dicho requerimiento podrá ser excepcionalmente modificado dependiendo de las especificaciones del proyecto de construcción, a solicitud del interesado.

TÍTULO VIII DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 110. Durante el desarrollo de los trabajos de construcción, el propietario o poseedor deberá colocar en un punto visible del inmueble una copia de la licencia de construcción autorizada, así como tener en todo momento a su disposición los planos autorizados en los que se contiene el proyecto de construcción. El incumplimiento de esta obligación será sancionado en los términos que establece el presente Reglamento.

Artículo 111. Los materiales de construcción y los escombros de las obras, podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Secretaría, para cada caso.

Artículo 112. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública, durante los horarios que fije la Secretaría y con apego a lo que disponga al efecto el reglamento en materia de tránsito vigente.

Artículo 113. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, deberán ser protegidos con barreras y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas, claramente visibles, durante la noche.

Artículo 114. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar a su cargo, las banquetas y guarniciones que se hubieren deteriorado con motivo de la ejecución de los trabajos de construcción y las instalaciones. En caso de que el propietario o poseedor se oponga a la realización de dichos trabajos de reparación, la Secretaría ejecutará dichos trabajos con cargo a los propietarios o poseedores.

Artículo 115. El propietario o poseedor del inmueble cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60-sesenta días naturales, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas y bardas y a clausurar los vanos que fueren necesarios, a fin de impedir el acceso a la zona de construcción.

Así mismo, el propietario o poseedor del inmueble se encontrará obligado a acordonar la zona de construcción con listones que incluyan la leyenda "Precaución", únicamente en aquellas áreas en las que se encuentren ubicados materiales, productos o equipos que por su propia naturaleza puedan generar un riesgo o provocar accidentes por su falta de utilización.

Artículo 116. Cuando se interrumpa una demolición o excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se puedan dañar a las construcciones y predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes, estando el propietario o poseedor obligado a acordonar la zona con listones que incluyan la leyenda “Precaución”.

Artículo 117. Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de “precaución”. Se ubicarán de manera que no obstruyan o impidan la vista de los señalamientos de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos;
- II. De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueteta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros.
- III. Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueteta. Previa solicitud, podrá la Secretaría conceder mayor superficie de ocupación de banquetetas;
- IV. De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la banqueteta lo amerite, el Municipio podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros; y;
- V. En casos especiales, la Autoridad podrá permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.

Los tapiales no podrán quedar a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

Artículo 118. Durante la ejecución de cualquier construcción el Director Responsable tomará las precauciones, adoptará las medidas técnicas y realizará los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, sin perjuicio de los que establezcan las disposiciones de la materia.

Artículo 119. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier otra 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.

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 120. Deberán utilizarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre u andamios.

Artículo 121. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, en los casos que se requiera.

TÍTULO IX DEL CAMBIO DE LINEAMIENTOS

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL CAMBIO DE LINEAMIENTOS

Artículo 122. Los lineamientos autorizados en el Programa, este Reglamento y el artículo 25 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, consistentes en restricción mínima de construcción, de frente, de fondo y lateral, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), área libre, número de cajones de estacionamiento y áreas de

maniobras de estacionamiento, alineamiento vial, sótano, superficie mínima del lote y frente mínimo, podrán ser modificados por el Secretario a solicitud del propietario.

Artículo 123. Cuando el cambio de lineamientos sea hasta el 10%, para solicitarlo el propietario deberá contar previamente con la anuencia expresada por escrito de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, con excepción de los casos de modificación de restricción mínima de construcción y lateral y de fondo, de los cuales únicamente deberá de presentar el consentimiento del propietario del lote o predio colindante directamente afectado. La anuencia a que refiere la presente disposición deberá ser otorgada por los propietarios de los predios colindantes, es decir de aquellos predios que colinden en forma directa con los límites de propiedad del inmueble del interesado.

Artículo 124. Cuando el cambio de lineamientos sea mayor al 10% y hasta el 40%, se deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, con excepción de los casos de modificación de restricción mínima de construcción y lateral y de fondo, de los cuales únicamente deberá de presentar el consentimiento del propietario del lote o predio colindante directamente afectado. Así mismo, deberá contarse con los dictámenes, factibilidades o comprobantes de los servicios prestados por la Comisión Federal de Electricidad y de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey IPD, para el proyecto que pretenda desarrollarse.

Artículo 125. Los cambios de lineamientos referentes a restricción mínima de construcción, de frente, de fondo y lateral, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), área libre, número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento, alineamiento vial, sótano, superficie mínima del lote, frente mínimo y en general los lineamientos establecidos en el artículo 25 del Reglamento que sean mayores al 40%, podrán ser solicitados por el propietario del inmueble. Dicha solicitud se desahogará de conformidad con el siguiente procedimiento:

- I. Se presentará solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante, así mismo deberá presentar a la Secretaría la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la

modificación de que se trate, con excepción de los casos de modificación de restricción mínima de construcción y lateral, de los cuales únicamente deberá de presentar el consentimiento del propietario del lote o predio colindante directamente afectado;

- II. Así mismo, deberá contarse con los dictámenes, factibilidades o comprobantes de los servicios prestados por la Comisión Federal de Electricidad y de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey IPD, para el proyecto que pretenda desarrollarse, cuando la Comisión lo estime conveniente acorde a las dimensiones del proyecto, así como un dictamen de protección civil que avale la seguridad del proyecto que pretenda desarrollarse.
- III. La Secretaría integrará el expediente y verificará la opinión de los propietarios que haya presentado el solicitante;
- IV. La Secretaría elaborará un dictamen técnico-urbanístico, tomando en consideración los requerimientos de la zona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y aspectos ecológicos, y en su caso realizar las recomendaciones o condiciones bajo las cuales considere pudiera ser autorizada la solicitud o bien las causas que dieran lugar a negarla;
- V. Considerando lo anterior, la Secretaría elaborará una propuesta que presentará ante la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del R. Ayuntamiento.
- VI. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del R. Ayuntamiento podrá negar o aprobar el dictamen presentado por la Secretaría, así mismo, podrá establecer las normas de planificación, restricciones de orden urbanístico o condiciones que considere necesarias, cuando el dictamen sea en sentido positivo, o bien podrá acordar retirar el dictamen para su modificación; y,
- VII. Al resolver una solicitud, la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del R. Ayuntamiento, instruirá a la Secretaría a fin de notificar al solicitante.

TÍTULO X DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 126. Las construcciones ubicadas en el territorio municipal no amparadas por una licencia de construcción podrán regularizarse sometiéndose a las disposiciones del Plan y del presente Reglamento, o de las normas que se encuentren vigentes a la época de la solicitud.

Artículo 127. Las construcciones irregulares que se ubiquen en el territorio municipal podrán regularizarse mediante la presentación ante la Secretaría de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud de regularización de obra y/o registro de obra; firmado por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
- II. Copia que acredite la licencia de uso de suelo y uso de edificación;
- III. Croquis de ubicación del predio del propietario o poseedor;
- IV. Plano arquitectónico del predio debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;
- V. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;
- VI. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil;
- VII. Estudio del impacto vial y;
- VIII. Estudio de revisión estructural del inmueble, que considere las cargas actuantes sobre la estructura de la edificación así como su cimentación y el suelo que la sustenta. Tomando en cuenta también las cargas vivas de uso específico en términos del presente Reglamento.

Artículo 128. El estudio de revisión estructural deberá contener una descripción la estructura en las condiciones que se encuentra a la época de la

solicitud, así como las medidas de remediación que en su caso resultaren necesarias para asegurar la estabilidad de la construcción.

Artículo 129. Una vez que la Secretaría reciba la documentación, procederá a su revisión, y ordenará la práctica de una inspección técnica a la construcción para constatar sus condiciones.

Artículo 130. En caso de que la construcción cumpla con el Plan y el Reglamento, así como las demás disposiciones vigentes a la época de la solicitud, la Secretaría autorizará su registro, previo pago de los derechos y sanciones correspondientes. La autorización que emane de dicho procedimiento hará las veces de una licencia de construcción.

TÍTULO XI DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 131. Para efectos del presente capítulo, los tipos de edificaciones se agrupan de la siguiente manera:

- I. De Riesgo Menor
- II. De Riesgo Mayor

Artículo 132. Serán consideradas como de riesgo menor, aquellas edificaciones que posean las siguientes características:

- I. No tenga una altura mayor a 15.00 metros;
- II. No sea ocupada por más de 250 personas;
- III. No sobrepase los 3,000 metros cuadrados de construcción.

Artículo 133. Serán consideradas como de riesgo mayor, aquellas edificaciones que posean las siguientes características:

- I. Que tenga una altura mayor a 15.00 metros;

- II. Que sean ocupadas por más de 250 personas;
- III. Que sobrepasen los 3,000 metros cuadrados de construcción;
- IV. Aquellas bodegas, depósitos e industria de cualquier magnitud que manejen madera, pinturas, algodón, combustibles o explosivos de cualquier tipo, así como materiales se similares condiciones que por sus propias características puedan representar un riesgo.

Los casos de excepción a la clasificación acuñada en el artículo 131 dependerán del análisis de riesgo que realice la Secretaría en conjunto con la Dirección de Protección Civil municipal, en caso de considerarlo necesario, misma que estará facultada para exigir la instalación de equipo especial adicional para la detección y/o contención de algún incendio en aquella edificación en que lo juzgue como necesario.

CAPÍTULO II

SALIDAS DE EMERGENCIAS

Artículo 134. Para efectos del presente Reglamento, una Salida de Emergencia será el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación este clasificada como de riesgo mayor según la clasificación del artículo 133 del presente Reglamento y de conformidad con las siguientes disposiciones:

- I. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta 25.00 m de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados, aun cuando sobrepasen los rangos de ocupantes y superficie establecidos para edificaciones de Riesgo Menor en el artículo 132 de 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 las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.

Artículo 135. Todas las edificaciones que alojen 15 o más personas deberán contar con:

- I. Un número de salidas de emergencia suficientes, ubicadas de tal manera que permita, que la distancia a recorrer por las personas que evacuen el lugar, desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida no sea mayor de 40 metros, o;
- II. La distancia equivalente a un tiempo máximo de 180 segundos de desplazamiento, en los que se deberá evacuar a las personas a un lugar seguro.

La distancia de las salidas de emergencia, señalada la fracción I, no deberá ser superior a 30 metros, si el área comprendida en esa distancia no estuviere protegida ni con estaciones de mangueras, ni rociadores.

Artículo 136. En relación al artículo anterior, las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

- I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;
- II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
- III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;
- IV. Tener un ancho mínimo de 120 centímetros manteniendo un mismo nivel de suelo en ambos lados de la puerta. En caso de dar acceso a una escalera, deberá comunicar primeramente a un descanso con las medidas que establece la NOM-026-STPS-2008 o la que la sustituya;
- V. Ser de materiales resistentes al fuego al menos por 160 minutos y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas;
- VI. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
- VII. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-003-SEGOB-2011 o la que la sustituya; y
- VIII. Ser visibles en la oscuridad mediante alguno de los siguientes sistemas:
 - a) Señalamientos iluminados por un suministro de energía eléctrica autónoma;
 - b) Señalamientos foto luminosos; o
 - c) Señalamientos reflejantes, que sean iluminados directamente por una lámpara de emergencia.

Artículo 137. En las edificaciones de riesgo mayor 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. Estas medidas podrán ser modificadas en todo momento por la Dirección de Protección Civil competente a fin de garantizar la seguridad de la edificación.

CAPÍTULO III DE LAS PREVISIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 138. Los edificios con más de 5 niveles o 15 metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades en materia de protección civil estatales o de este Municipio. Los edificios con altura mayor a 60 metros deben contar con una helisuperficie que cumpla con la normatividad aplicable en la materia.

Además, las escaleras de emergencia deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Mantenerse libres de obstrucciones;
- II. Contar con materiales de construcción resistentes al fuego por lo menos durante 2 horas;
- III. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
- IV. Contar con barandales de protección en los descubiertos, dispuestos paralelamente a la inclinación de la escalera, con una altura de 90 centímetros, medidos sobre la vertical del plano de la huella en su extremo frontal;
- V. Tener un ancho mínimo de 1.20 metros y una relación de huella peralte de $2P+H=64$ centímetros con huella mínima de 30 centímetros;
- VI. Contar con pasamanos continuos, lisos y pulidos en cada tramo de las escaleras y en los descansos. En caso de que los pasamanos estén sujetos a la pared, entonces deberán fijarse por medio de anclas aseguradas en la parte inferior de los pasamanos, de manera que no interrumpan la continuidad de la cara superior y el costado del mismo;
- VII. No instalar escaleras verticales (tipo marinera) cuyo propósito sea el uso de emergencia; y
- VIII. Presurizar el cubo de la escalera de emergencia, en caso de que sea interna o cerrada en el edificio.

Artículo 139. Para los efectos de riesgos de incendio, los usos del suelo y los usos de las edificaciones, tales como comerciales, industriales, de servicios y de oficinas, contenidos en la Tabla General de Usos de Suelo del Programa municipal de Desarrollo Urbano 2014-2030 para el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, se homologan al concepto de “centros de trabajo” de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010 o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 140. Las edificaciones de riesgo menor y riesgo mayor, deberán contar con sistema fijo contra incendio y extintores contra incendios que sean adecuados para el tipo de construcción y de acuerdo al uso de edificación, para la prevención y control de los incendios.

Artículo 141. Se consideran como tipos de sistemas fijos los acuñados en la NOM-002-STPS-2010, que son:

- I. Redes Hidráulicas;
- II. Rociadores automáticos y alternativos
- III. Sistemas de supresión de incendios a base de agentes limpios incluyendo bióxido de carbono, polvos químicos secos, espumas, sustitutos de alón y agentes limpios.

Artículo 142. Los sistemas enumerados en el artículo anterior, deberán cumplir con todos los requisitos que establece la Guía de Referencia V de la NOM-002-STPS-2010 para su funcionamiento, misma que en forma general estipula los siguientes:

- I. Que sean de activación manual o automática;
- II. Que sean supervisados y monitoreados con regularidad, a fin de verificar la integridad de sus elementos activadores, por ejemplo válvula solenoide, así como las bombas;
- III. Que cuenten con interruptor que permita la prueba del sistema, sin activar los elementos supresores de incendio;
- IV. Que cuenten con las estimaciones mínimas de equipo contra incendio para combatir el mayor riesgo de incendio del centro de trabajo.

Artículo 143. Para el caso específico de los requisitos para la operación de cada tipo de sistema fijo contra incendios, los requisitos serán los siguientes:

Para las Redes Hidráulicas

- I. Que sea de circuito cerrado o anillos, con válvulas de seccionamiento;
- II. Que pueda disponer de un suministro de agua exclusivo para el servicio contra incendios, independiente al que se utilice para servicios generales;
- III. Que prevea un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de 946 l/min, o que cumpla con los parámetros del riesgo por proteger; el área construida; una dotación de cinco litros por cada metro cuadrado de construcción, o un almacenamiento mínimo de 20 metros cúbicos en la cisterna;
- IV. Que tenga un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;
- V. Que tenga un sistema de bombeo que tenga, como mínimo, dos fuentes de energía, que pueden ser eléctrica, diesel, tanque elevado, o una combinación de ellas, automatizadas y que mantenga una presión mínima de 7 kg/cm² en toda la red.
- VI. Que disponga de un sistema de bomba jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;
- VII. Que tenga una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua;
- VIII. Que cuenta con conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos,
- IX. Que cuente con una memoria de cálculo del sistema de red hidráulica contra incendio;

Para los rociadores automáticos y alternativos

- I. Se recomienda su uso principalmente en las edificaciones con riesgo mayor
- II. Deberá ser un profesionista con conocimiento y acreditada experiencia de al menos 5 años en el diseño, instalación y mantenimiento de este tipo de sistemas, conforme a la normatividad aplicable para cada sistema en específico, el que se encargue de realizar todas las acciones tendientes a la colocación de este tipo de sistema fijo contra incendio.

Para los sistemas de supresión de incendios a base de agentes limpios incluyendo bióxido de carbono, polvos químicos secos, espumas, sustitutos de alón y agentes limpios.

Las áreas de trabajo, como las cocinas, o cualquier otra en cuyo caso el agua pueda ser un factor de pérdida de bienes o agravante de los riesgos producidos por el fuego, deberán contar además con este tipo de sistemas contra incendio, que serán adicionales a los instalados en la edificación, pero colocados en tales áreas, mismos que deberán seguir lo establecido en la NOM-002-STPS-2010, que al respecto señala que:

- I. Deberán ser instalados conforme al manual del fabricante;
- II. Deberán contar con un sistema de activación manual y uno automático;
- III. Deberán contar con la descripción y justificación técnica para su instalación en las áreas a proteger,
- IV. Deberán siempre después de cada revisión, las boquillas contar con su capuchón.
- V. Deberán disponer de un sistema de aborto de la descarga;
- VI. Deberán tener una pre-alarma para evacuación antes de la descarga para la operación de sistemas de agentes extintores de bióxido de carbono al 100%.
- VII. Deberán contar con la memoria de cálculo del sistema;
- VIII. Disponer de planos o croquis del área o áreas a proteger, y
- IX. Deberán contar con una bitácora de mantenimiento y pruebas.
- X. En caso de utilizar sistemas con agentes limpios que al contacto con el fuego produzcan fluoruro o cloruro de carbonilo, que ya estén instalados, deberá evacuarse el área en 60 segundos como máximo, después de la descarga;

Artículo 144. Para el presente apartado se consideraran como extintores contra incendios los siguientes:

- I. Extintores portátiles y móviles;
- II. Extintores a base de polvo químico seco;
- III. Extintores a base de agua a presión contenida;
- IV. Extintores a base de espuma mecánica.

Artículo 145. Los extintores portátiles y móviles para efectos del presente Reglamento se clasificarán conforme a lo que establece la Tabla VII.1 de la NOM-002-STPS-2010, Clase de Fuego y Agente Extintor.

Artículo 146. Los detectores de incendio se regirán conforme a lo establecido en la NOM-002-STPS-2010, misma que establece los siguientes:

- I. De humo;
- II. De calor;
- III. De gases de combustión;
- IV. De flama;
- V. Otros tipos de detectores que identifican algún indicador de incendio.

Artículo 147. Los detectores de humo que se deberán de instalar serán aquellos que utilizan los principios de ionización y/o fotoeléctricos. Asimismo para su colocación, esta será conforme a lo establecido en la Guía de Referencia IV, de la NOM-002-STPS-2010, que como regla general se recomienda instalar un detector por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9m entre los centros de detectores. Estas medidas pueden aumentarse o disminuirse dependiendo de la velocidad estimada de desarrollo del fuego.

Artículo 148. Para los demás tipos de detectores, se deberán realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad competente para su evaluación.

Artículo 149. Con respecto a los artículos anteriores, los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección deben cumplir las siguientes características:

- I. Tener un sistema de supervisión automático o ubicarse en el cuarto de vigilancia o en un lugar siempre atendido;
- II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;
- III. Tener acceso al control automático de humo en los sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado;
- IV. Tener un sistema de localización de la señal de alarma;
- V. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

Artículo 150. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo multifamiliar, comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores

portátiles y móviles ubicados de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros, los cuales deberán tener las siguientes características:

- I. Estar certificados conforme a la NOM-154-SCFI-2005;
- II. Colocarse a una altura mínima de piso de 10 centímetros, desde el suelo hasta la parte más baja del extintor; en caso de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 1.50 metros, medidos desde el piso hasta la parte más alta del extintor;
- III. Sujetarse de tal forma que se pueda descolgar fácilmente para ser utilizado;
- IV. Estar protegidos de la intemperie;
- V. Colocarse en sitios donde la temperatura no exceda 50°C y no sea menor de 0°C;
- VI. Colocarse en sitios visibles, de fácil acceso y libres de obstrucciones en todo momento;
- VII. Señalizar su colocación conforme a la NOM-026-STPS-2008; y
- VIII. Establecer un programa de mantenimiento, que incluya conservar los registros en una bitácora.

Artículo 151. Las edificaciones con usos de suelo multifamiliar, comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deberán contar con las siguientes características:

- I. Estar construidas con material resistente al fuego, con divisiones que confinen y retarden la propagación de humo y fuego;
- II. Separar pasillos y escaleras de las áreas ocupadas con materiales resistentes al fuego;
- III. Aislar térmicamente las columnas que actúen como cargadoras;
- IV. Tratar con retardante al fuego los recubrimientos de los acabados interiores;
- V. Ventilar y colocar rociadores en los sótanos que sean utilizados como estacionamiento;
- VI. Instalar un sistema de pararrayos; e
- VII. Implementar un control de derrames y un sistema de extinción automático a los transformadores que se instalen en el interior de los inmuebles.

CAPÍTULO IV MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 152. Al inicio, durante y al final del proceso de construcción, el propietario y/o el director responsable de la obra, estarán obligados a tomar todas las precauciones, medidas técnicas y realizar los trabajos necesarios para proteger la vida e integridad física de los trabajadores y terceros, para lo que deberán de sujetarse a lo previsto en el presente reglamento así como lo que la normatividad oficial en materia de seguridad e higiene en el trabajo así como cualquier otra medida preventiva de accidentes de trabajo contemplen.

Artículo 153. Durante todas las etapas de construcción de cualquier obra que se efectuó en el municipio, además de adoptar las precauciones previstas en el apartado de prevención contra incendios del presente reglamento a fin de combatir los incendios y combatirlos se deberán tomar todas las precauciones necesarias adicionales, para dicho fin. Tales como la colocación de equipos de extinción de fuego, tanto en el área ocupada por la obra; la obra en sí; o en bodegas, almacenes y oficinas que resultaran colindantes a esta

Artículo 154. Los equipos de extinción señalados en el artículo inmediato interior, se deberán de colocar en lugares de fácil acceso, o en zonas donde la naturaleza de las acciones que se efectúen en ellas tales como soldaduras, pudieran ocasionar la generación de incendios, mismas que deberán ser identificadas mediante señalización prevista en las Normas Oficiales aplicables en la materia, la cual se deberá colocar según se requiera en dichos ordenamientos.

Artículo 155. Los Directores de Obra y/o propietarios de las obras deberán garantizar la utilización durante el inicio y ejecución de la obra, de redes de seguridad, en las zonas que por su naturaleza, aumenten la posibilidad de caída al vacío de trabajadores, máxime cuando en ellas resulte complejo o imposible la utilización de cinturones de seguridad, líneas de amarre, andamios o cualquier otro sistema de sustentación mecánica que permita brindarle asistencia para evitar caer al trabajador de la obra.

Artículo 156. Los trabajadores deberán usar todos los equipos de protección personal, que el caso requiera, conforme a lo que disponga el presente reglamento así como cualquier norma oficial aplicable para seguridad e higiene de las construcciones.

Artículo 157. El Director Responsable de Obra y/o el propietario o poseedor del inmueble, deberá proporcionar a los trabajadores todos los servicios

provisionales, tanto de agua potable, como sanitario, excusado o letrina portátil por cada 20-veinte trabajadores o cualquier número de trabajadores excedente de 10-diez y menor a 20-veinte.

También estarán obligados a tener a disposición permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentos de curación a fin de proporcionar primeros auxilios.

CAPÍTULO V DE LAS ZONAS DE RIESGOS

Artículo 158. La Secretaría tendrá a disposición de los interesados todos los documentos y planos relativo al Programa para el Municipio, así como sus declaratorias, la zonificación de uso y destino y sus parámetros de densidad y las restricciones generales o especiales aplicables a cada zona o predio; dicha información podrá ser consultada por los propietarios, Directores Responsables de Obras y de Proyectos, para la elaboración y ejecución de sus proyectos.

Artículo 159. Para efectos del presente Reglamento, se considerará la existencia de zonas de riesgo y zonas de restricción.

A) Serán zonas de riesgo, y por ende se prohíbe la construcción de edificaciones, las siguientes:

- I. Los causes de ríos o arroyos.
- II. Los causes de drenajes o canales;
- III. Las zonas bajas que fueron lechos de ríos, arroyos o lagunas;
- IV. Zonas con pendiente mayor a 45%;
- V. Los terrenos inestables por la naturaleza de los estratos que los conforman;
- VI. Los derechos de vía de carreteras, vías de ferrocarril y líneas de conducción;
- VII. Los bordos de defensa, incluyendo la zona de restricción para supervisión y mantenimiento de estos;
- VIII. Las áreas aledañas a instalaciones industriales;
- IX. Las áreas entre cuerpos de agua y bordos de defensa.

B) Son zonas de restricción para instalaciones, líneas y conductos de alto riesgo, las siguientes edificaciones:

- I. Habitacional;

- II. Educativo;
- III. Recreación;
- IV. Abasto;
- V. Religioso.

CAPÍTULO VI DEL DICTAMEN DE IMPACTO VIAL

Artículo 160. El dictamen de impacto vial deberá contener:

- I. Copia de la identificación oficial de quien realiza el trámite;
- II. Los datos generales del propietario o poseedor del inmueble, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Un croquis que señale la situación actual de la vialidad aledaña a la ubicación del inmueble, mostrando las secciones viales, el número de carriles, los sentidos de circulación, los señalamientos viales, el control del tráfico, banquetas, velocidades de circulación permitidas, conflictos viales y otras características relevantes;
- IV. Un croquis o inventario de usos del suelo y edificaciones existentes y previstos en el Programa, en una franja de al menos 100 metros alrededor de los límites del predio;
- V. Análisis y evaluación de los volúmenes de tráfico actual en días y horas-pico anexando también un croquis que identifique, describa y evalúe las deficiencias y necesidades de la vialidad actual;
- VI. Análisis y evaluación de la vialidad actual relativa a la capacidad de diseño, nivel de servicio existente, capacidad real, seguridad vial y funcionalidad;
- VII. Análisis y proyección a 1, 5 y 10 años de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido;
- VIII. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y su vinculación con la estructura vial urbana;
- IX. Análisis y evaluación de la vialidad existente después del proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente y de capacidad real;
- X. Análisis y proyección de la oferta y demanda del servicio de transporte público generado por la construcción del proyecto;
- XI. Identificación de los impactos negativos en la movilidad que la construcción del proyecto generará sobre la vialidad;

- XII. Diseño de las medidas de mitigación, de los impactos negativos identificados y de las medidas que garanticen el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitan el libre acceso al predio en el que se ejecutará el proyecto; y
- XIII. Construcción, designación e instalación de obras y señalamientos viales necesarios;
- XIV. El documento deberá contener la firma autógrafa del profesional técnico y los datos completos de su cédula profesional.

Artículo 161. Una vez analizado lo anterior, la Secretaría podrá determinar la aplicación de medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el dictamen, mismas que se establecerán expresamente en el documento en el cual se autorice la licencia.

Artículo 162. El titular de la autorización o licencia deberá cumplir con todas las medidas de mitigación que para tal efecto establezca la Secretaría.

CAPÍTULO VII DEL DICTAMEN DE PROTECCIÓN CIVIL

Artículo 163. Para efectos del presente Reglamento se considerará como la dependencia o institución competente para la realización de los estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios así como la elaboración del dictamen del proyecto en materia de protección civil a la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal, según sea el caso.

CAPÍTULO VIII DEL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

Artículo 164. Para la elaboración del estudio de mecánica de suelos, se requiere un perito especializado en la materia, quien deberá proporcionar los datos completos de su cédula profesional y demás constancias que lo acrediten como experto en la materia y anexar el estudio geológico empleado para la elaboración de su dictamen y carta responsiva.

Artículo 165. En el estudio de mecánica de suelos, se deberá establecer el proceso constructivo de las cimentaciones, excavaciones y en su caso de los muros de contención que asegure el cumplimiento del diseño.

Para ello deberán precisarse las construcciones existentes en el inmueble y el impacto que los trabajos de construcción generarán sobre su estructura, debiendo establecer las medidas que deberán ser adoptadas a fin de garantizar la estabilidad de dichas construcciones.

Artículo 166. El estudio de mecánica de suelos deberá detallar los procedimientos antes señalados a fin de que el proceso constructivo no genere daños en las estructuras colindantes derivado de las vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo. Para la validez de dicho estudio, será estrictamente necesario que el perito valore la cimentación de los predios colindantes a fin de establecer las medidas que garanticen la estabilidad del suelo vecinal y que deberán ser acatadas por el Director Responsable de la Obra y por el Director Responsable del Proyecto.

Artículo 167. En adición a lo anterior, la Secretaría podrá requerirle al interesado la presentación de información adicional, así como aclaraciones sobre el contenido del estudio, a fin de garantizar la seguridad y estabilidad de la edificación.

CAPÍTULO IX DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO

Artículo 168. Para la elaboración del estudio geotécnico, se requiere un perito especializado en la materia, quien deberá proporcionar los datos completos de su cédula profesional, que lo acrediten como Ingeniero Civil y como experto en la materia de geotecnia, así mismo anexará carta responsiva y demás constancias requeridas por la Secretaría.

Artículo 169. Para la realización del estudio geotécnico, el perito deberá acreditar contar con título profesional registrado ante la Secretaría de Educación Pública que lo avale como Ingeniería Civil, así como con las demás constancias que demuestren su experiencia, trayectoria y conocimientos en materia de geotecnia.

Artículo 170. El dictamen geotécnico resumirá los resultados de las investigaciones de campo y laboratorio y deberá incluir cuando menos lo siguiente:

- I. Escrito que contenga una descripción de la geología regional y local del sitio donde se ubica el proyecto incluyendo un plano topográfico o croquis del terreno, con emplazamiento de la edificación proyectada y localización de los

puntos de reconocimiento in situ y el anexo fotográfico de la morfología del terreno y afloramientos significativos en el mismo.

- II. Columna estratigráfica definida para cada uno de los puntos de reconocimiento directo del terreno, y acotamiento en profundidad de los distintos niveles geotécnicos diferenciados.
- III. Resultados obtenidos en los ensayos complementarios de laboratorio practicados, acompañados si es posible de sus actas de resultados. Los ensayos realizados vendrán definidos y referenciados en cuanto al sondeo o calicata de reconocimiento in situ al que pertenecen, y la profundidad a la que corresponden.
- IV. Representación gráfica de los perfiles geológicos-geotécnicos, que permitan definir la estratigrafía del terreno.
- V. Descripción del alcance de las metodologías empleadas
- VI. Representación gráfica de planta de ubicación de sondeos y perfiles geofísicos con sus designaciones
- VII. Descripción del perfil estratigráfico del subsuelo encontrado y clasificación del sitio
- VIII. Determinación directa y explícita de la existencia o no de nivel freático y de su localización en profundidad con respecto a cota o punto de referencia.
- IX. Recomendaciones para excavaciones, estabilidad de taludes, estructuras de retención y medidas a fin de mitigar el efecto de excavaciones sobre estructuras adyacentes.

Artículo 171. En caso de existencia de taludes naturales o resultantes de operaciones de desmonte o relleno con pendientes significativas, se precisarán las recomendaciones de las medidas necesarias a adoptar para poder garantizar su estabilización definitiva durante el tiempo de vida de la edificación.

Artículo 172. Para estructuras con sótanos, el estudio realizado además deberá ubicar la posición del nivel freático con relación a la cota del piso soterrado más bajo y establecer las medidas recomendadas para impedir inundaciones del mismo.

Artículo 173. En adición a lo anterior, la Secretaría podrá requerirle al interesado la presentación de información adicional, así como aclaraciones sobre el contenido del estudio, a fin de garantizar la seguridad y estabilidad de la edificación.

TÍTULO XII DE LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 174. El presente capítulo contiene los requisitos mínimos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación, para lograr un nivel de seguridad adecuado y contra fallas estructurales.

Será responsabilidad del Director Responsable de Obra y de Proyecto así como de los especialistas que elaboren los estudios correspondientes, que la edificación cumpla con los estándares para garantizar su estabilidad y seguridad de conformidad con las normas técnicas aplicables.

Artículo 175. Las disposiciones del presente capítulo serán aplicables para construcciones nuevas, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones.

Artículo 176. Para efectos de la regularización de las construcciones, los estudios deberán realizarse empleando las normas técnicas vigentes a la época de la solicitud de regularización, a fin de garantizar la estabilidad de la edificación.

Artículo 177. En el caso de túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos con las normas establecidas en el presente capítulo, no obstante deberán ser revisados y en su caso aprobados por la Secretaría para su debida ejecución.

Artículo 178. En el caso del diseño por sismo, al no ser el territorio municipal propenso a actividad sísmica, se evaluará en cada caso de conformidad con las normas técnicas aplicables.

CAPÍTULO II DE LAS CARGAS MUERTAS Y LAS CARGAS VIVAS

Artículo 179. Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para estos últimos se utilizarán valores mínimos probables cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor, como en el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos.

Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 180. El peso muerto calculado de losas de concreto peso normal, coladas en el lugar, se incrementará en 20 Kg. por metro cuadrado. Cuando sobre una losa colada en el lugar o pre colada, se coloque una capa de mortero de peso normal, el peso calculado de esta capa se incrementará también en 20 Kg. por metro cuadrado, de manera que el incremento total será de 40 Kg. por metro cuadrado. Tratándose de losas y morteros que posean peso volumétrico diferente del normal, estos valores se modificarán en proporción de los pesos volumétricos.

Estos aumentos no se aplicarán cuando el efecto de la carga muerta sea favorable a la estabilidad de la estructura.

Artículo 181. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias, se deberán tomar en consideración las siguientes disposiciones:

La carga viva máxima "Wn", se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para calcular asentamientos inmediatos en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

TABLA DE CARGAS VIVAS UNITARIAS RECOMENDADAS EN Kg/M²

Destino de piso o cubierta	Wn
Habitación (casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares).	170
Oficinas despachos y laboratorios.	250
Comunicación peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público).	350
Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales.	450
Otros lugares de reunión (templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, bibliotecas aulas, salas de juego y similares).	350
Comercios, fábricas y bodegas.	350
Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5%.	100
Cubiertas y azoteas con pendiente mayor de 5%.	40
i) Volados en vía pública (marquesinas, balcones y similares).	300
j) Garajes y estacionamientos (para automóviles exclusivamente).	250

Artículo 182. Durante el proceso constructivo, deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último menor que 150 Kg. por metro cuadrado. Se considerará, además, una concentración de 1,500 Kg. en el lugar más desfavorable.

Artículo 183. El propietario será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño originalmente aprobado.

CAPÍTULO III DE LAS FALLAS ESTRUCTURALES

Artículo 184. Toda estructura y cada una de sus partes, deberá diseñarse 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 operación.

El cumplimiento de estos requisitos, se comprobará con los procedimientos establecidos en este capítulo así como a través del procedimiento administrativo de verificación establecido en el presente Reglamento.

Artículo 185. Se considera como estado límite de falla, cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualesquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación; o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia, ante nuevas aplicaciones de carga.

Artículo 186. Se considera como estado límite de servicio, la ocurrencia de deformaciones, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la construcción, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas.

CAPÍTULO IV DEL DISEÑO POR VIENTO

Artículo 187. Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Así mismo deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción, verificándose la estabilidad general de las contribuciones ante volteo.

Se considerará así mismo el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas, se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Artículo 188. En edificaciones en las que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que 05-cinco, y en los que tengan un período

natural de vibración menor de dos segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificada en el artículo siguiente.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta la característica dinámica de la acción del viento, en construcciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

Artículo 189. En las áreas urbanas y suburbanas se tomará como base una velocidad de viento de 143 Km/Hr, para el diseño de las edificaciones.

Artículo 190. En el caso de que las normas técnicas complementarias se especifique una velocidad del viento distinta para esta región, se deberá estar a lo dispuesto por la norma técnica.

Artículo 191. En todo lo que no se contraponga a este Reglamento, se aplicará lo dispuesto por el Manual de Diseño de Obras Civiles, Diseño por Viento de la Comisión Federal de Electricidad (2008), o aquel que se encuentre vigente.

CAPÍTULO V DE LA CIMENTACIÓN Y LAS EXCAVACIONES

Artículo 192. En este capítulo se disponen los requisitos mínimos para el diseño y construcción de las cimentaciones, así como para las excavaciones.

Artículo 193. Toda construcción se soportará por medio de una cimentación apropiada.

Las cimentaciones podrán ser superficiales o profundas y en ambos casos, no podrán desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural adecuado o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados.

También pueden ser usados como suelos de cimentación los materiales naturales que hayan sido estabilizados en forma adecuada.

El suelo de cimentación se protegerá contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas, evitándose que el suelo de desplante, sufra cambios volumétricos fuertes por cambios de humedad.

Para los predios que estén localizados en zonas de riesgo natural y en los cuales sus propietarios soliciten autorización para construir, deberán presentar los estudios correspondientes debidamente firmados por los peritos en la materia.

Si existen estudios elaborados por organismos públicos, privados o de técnicos calificados para dichas zonas de riesgos, los propietarios de los predios localizados en ellas deberán de cumplir con las normas técnicas establecidas en dichos estudios.

Artículo 194. Las características mecánicas de un determinado predio, se obtendrán a partir de las investigaciones geotécnicas que se realicen en el subsuelo del mismo, debiendo ser determinadas por un laboratorio calificado para tal efecto.

Artículo 195. La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y ensayos de laboratorio, deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en el subsuelo en estudio, sus variaciones estratigráficas y los procedimientos de construcción. Además, deberá ser tal que permita definir si existen ubicaciones de interés, materiales sueltos superficiales y, en caso afirmativo, su apropiado tratamiento e investigar la historia de carga del predio o cualquier otro factor que pueda originar asentamientos diferenciales de importancia, de modo que todo ello, pueda tomarse en cuenta en el diseño.

Artículo 196. Deberán investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las construcciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto, a fin de que los trabajos de construcción no pongan en peligro el sostén del suelo de los predios colindantes ni perjudiquen sus condiciones estructurales.

Asimismo, se investigara la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a los servicios

públicos, con objeto de verificar que la construcción no cause daños a tales instalaciones, ni sea afectada por ellas.

Artículo 197. La revisión de la seguridad de las cimentaciones, consistirá en comparar la resistencia y las deformaciones máximas aceptables del suelo, con las fuerzas y deformaciones inducidas por las acciones de diseño. Las acciones serán afectadas por los factores de carga y las resistencias por los factores de resistencia, especificados en las normas técnicas.

Artículo 198. En el diseño de las cimentaciones se consideraran las acciones señaladas en los capítulos referentes a las cargas vivas, cargas muertas y diseño por viento de este título, así como el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, la descargas por excavación, los efectos del hundimientos regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de la subestructura, la aceleración de la masas de suelo deslizante cuando se incluya sismo, y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad.

La magnitud de las acciones sobre la cimentación provenientes de la estructura, será el resultado directo del adecuado análisis de esta. Para fines de diseño de la cimentación, la fijación de todas las acciones pertinentes, será responsabilidad conjunta de los diseñadores de la superestructura y la cimentación.

En el análisis de los estados limite de falla o de servicio, se tomará en cuenta la supresión del agua, cuando la haya, que deberá cuantificarse conservadoramente, atendiendo a la evolución de la misma, durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha supresión se tomará como un factor de carga unitario.

Artículo 199. La seguridad de las cimentaciones contra los estados limite de falla, se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo a nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinará con pruebas de carga. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación, se calculará a partir de las resistencias medias de cada uno de los estrados afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo, se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre esta y las cimentaciones vecinas.

Cuando en el subsuelo del sitio o en su vecindad, existan rellenos suelos, galerías, grietas u otras oquedades, estas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Artículo 200. Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empujes laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras, se determinará la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de sollicitaciones a corto y largo plazos, o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

Artículo 201. Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles de terreno, deberán diseñarse de tal forma, que no se rebasen los estados límite de falla.

Artículo 202. Como parte del estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muros de contención, que asegure el cumplimiento de la hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento, deberá ser tal que se eviten daños a las estructuras e instalaciones vecinas, por vibraciones o desplazamientos de suelo.

Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico, se analizará con base en la información contenida en dicho estudio.

Artículo 203. La memoria del diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado a los procedimientos de construcción especificado, así como una descripción explícita de los métodos de análisis usados y el comportamiento previsto para cada uno de los estados límite. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, ensayos de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerada con las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o cavernas, se agregará a la memoria, una descripción de estas condiciones y como se tomaron en cuenta al diseñar la cimentación.

Artículo 204. Deberán hacerse nivelaciones durante la construcción y hasta que los movimientos diferidos se estabilicen, a fin de observar el comportamiento de las excavaciones y cimentaciones y prevenir daños a la propia construcción, a las construcciones vecinas y a los servicios públicos. Será obligación del propietario o poseedor de la edificación, proporcionar copia de los resultados de estas mediciones, así como de los planos, memorias de cálculo y otros documentos sobre el diseño de la cimentación, a los diseñadores de edificios que se construyan en predios contiguos.

Artículo 205. Para la realización de excavaciones en donde existe nivel freático, se deberán utilizar sistemas de bombeo o de extracción de agua para reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Para tal efecto, el permiso de extracción de aguas, así como su disposición final, deberá tramitarse ante la autoridad competente en la materia.

TÍTULO XIII DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y LA APLICACIÓN DE SANCIONES

CAPÍTULO I DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 206. La Secretaría por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, el Programa, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén desarrollando construcciones, excavaciones, demoliciones y demás acciones u omisiones que se opongan a lo dispuesto en la Ley, el Programa o en el presente Reglamento, así como en contravención a las autorizaciones otorgadas por la Secretaría.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección el cumplimiento dado a la Ley, el Programa, el Reglamento y en general a las disposiciones en materia de desarrollo urbano que resulten aplicables a los predios ubicados en esta municipalidad.

Para las labores de inspección y vigilancia, señaladas en el presente Reglamento, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

Artículo 207. Para realizar visitas de inspección y vigilancia, el Secretario deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada con firma autógrafa del titular que la expide. Dicha orden deberá contener lo siguiente:

- I. Fecha de su emisión;
- II. Tratándose de persona física su nombre y domicilio;
- III. En caso de personas morales su denominación o razón social y domicilio;
- IV. El lugar que haya de inspeccionarse;
- V. El objeto de la visita; y
- VI. El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona, bastará señalar el lugar donde haya de realizarse la inspección.

Artículo 208. El personal autorizado al iniciarse la inspección se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe 02-dos testigos de asistencia.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante. En caso de que no se tenga la posibilidad de nombrar testigos, o que no asistan personas en el lugar, o que éstas se negaran a participar con tal carácter, también se hará asentar esta circunstancia en el acta, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

La persona con quien se entienda la diligencia o aquel que se encuentre presente en el inmueble estará obligada a permitir al personal autorizado por la Secretaría el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden

escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 209. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia;
- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población;
- III. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;
- IV. Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado, en caso contrario deberá expresarlo en el acta.
- V. Describir los hechos o abstenciones, usos de suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita, en caso de obras o construcciones se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción autorizados;
- VI. Si con la ejecución de los trabajos se generan o pudieran generar riesgos, describir los mismos en el acta;
- VII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección
- VIII. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- IX. Nombre y domicilio de los testigos, en caso de que se hubieren designado;
- X. Declaración del visitado, si quisiera hacerla;
- XI. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo, asentando también el documento o credencial oficial con el cual se identificaron.

Se entregará copia del acta al interesado o a la persona que atiende la diligencia. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Artículo 210. La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE SANCIÓN

Artículo 211. Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, el Programa, o a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, se emitirá acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor, para que dentro del término de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrezca las pruebas de su intención.

Artículo 212. Una vez concluido el término concedido al presunto infractor, o en su caso, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o que el interesado no haya hecho uso del derecho de ofrecer pruebas, dentro del plazo concedido, se pondrá el expediente en estado de alegatos, concediéndose al presunto infractor un término de 3-tres días hábiles contados al día siguiente al de su notificación, para que formule sus alegatos por escrito, transcurrido el término para alegar, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan, pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

Artículo 213. En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o, en su caso adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas.

Artículo 214. Dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas,

este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento, sin perjuicio de que la Secretaría confirme lo que se le ha informado u ordene verificar el cumplimiento de su resolución.

Artículo 215. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

Artículo 216. Las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, en el ámbito de su competencia, se registrarán conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, y en su defecto conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 217. Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

- I. Continuar ejerciendo los derechos o actos u obras derivados de una licencia o autorización otorgada conforme al presente Reglamento, una vez vencida la vigencia de la misma sin haberse obtenido su prórroga;
- II. Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras, según sea el caso, derivado de la violación a lo dispuesto por el presente Reglamento;
- III. Cuando no se permita al inspector adscrito a la Secretaría realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruyan u obstaculice el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento;
- IV. Cuando no se realicen por el obligado a ello, las medidas de seguridad, demoliciones y en general las acciones que le sean requeridas por la

- Secretaría, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;
- V. Cuando no se permita al inspector adscrito a la Secretaría, ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad;
 - VI. En los casos de que se continúe la infracción a las disposiciones de éste Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le haya notificado al infractor que su conducta es contraria a los citados ordenamientos;
 - VII. Realizar construcciones, demoliciones o excavaciones sin contar con la debida autorización de la Secretaría;
 - VIII. Presentar planos, estudios, dictámenes y en general documentos firmados con información y datos falsos, así como realizar manifestaciones falsas con el fin de evadir el cumplimiento a las normas de la materia;
 - IX. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en la licencia de construcción para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos;
 - X. Realizar construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra acción sobre la vía pública sin contar con la debida autorización de la Secretaría;
 - XI. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia de construcción y los planos autorizados, deben habilitarse en el área destinada para ello;
 - XII. Cuando se realice el cambio del Director Responsable de la Obra o del Proyecto, sin dar aviso a la Secretaría;
 - XIII. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, en sus colindancias se afecten la estabilidad del suelo, de muros, de bardas, de edificaciones o de la vía pública;
 - XIV. Cuando el propietario o poseedor de una edificación no la conserve en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona y a la seguridad, no obstante el apercibimiento que se le notifique;
 - XV. Cuando se realicen obras o construcciones en zonas de riesgo, o bien se efectúen instalaciones en zonas de restricción;

- XVI. No presentar el aviso de terminación de obra ante la Secretaría, una vez vencido el plazo que para tal efecto establece el presente Reglamento;
- XVII. No tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia y planos de construcción autorizados;
- XVIII. Cuando se modifique el proyecto autorizado en la licencia de construcción, aun y cuando no se violen los lineamientos urbanísticos aplicables;
- XIX. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, Programa o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, diversas a lo establecido en las fracciones anteriores.

Artículo 218. Las sanciones que podrán aplicarse a los infractores de las disposiciones señaladas en el artículo anterior y cualquier otra de este Reglamento son:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos;
- IV. Clausura: parcial, total o definitiva de las instalaciones, construcciones y las obras;
- V. Suspensión: temporal, parcial o definitiva de trabajos o servicios;
- VI. Prohibición de actos de utilización;
- VII. Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas, solicitando el auxilio de la fuerza pública.

La autoridad competente podrá imponer las sanciones que procedan, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen las medidas de seguridad.

Artículo 219. La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la Secretaría a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto.

Artículo 220. En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, el Programa, las licencias autorizadas por la Secretaría o cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que corresponda.

Artículo 221. Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 217 de este Reglamento, serán las que se determinen conforme a la siguiente tabla:

CONDUCTAS VIOLATORIAS		SANCIONES EXPRESADAS EN CUOTAS (UMA)							
		SEGÚN SU USO DE SUELO							
		HABITACIONAL UNIFAMILIAR			USO DE SUELO DISTINTO AL HABITACIONAL UNIFAMILIAR				
		MÍNIMO		MÁXIMO		MÍNIMO		MÁXIMO	
I		150	A	1000		350	A	1600	
II		1000	A	5000		2000	A	9000	
III		150	A	350		150	A	500	
IV		1000	A	5000		2500	A	10000	
V		1000	A	5000		1000	A	5000	
VI		500	A	1000		5000	A	1000	
VII		100	A	1500		250	A	5000	
VIII		1000	A	2000		1500	A	3000	
IX		300	A	1500		500	A	3000	
X		250	A	500		250	A	500	
XI		125	A	300		125	A	300	
XII		100	A	300		150	A	500	
XIII		500	A	2000		1500	A	5000	
XIV		150	A	600		150	A	600	
XV		500	A	5000		1500	A	8000	
XVI		250	A	900		350	A	1200	
XVII		50	A	150		150	A	300	
XVIII		400	A	1000		800	A	2000	
XIX		50	A	1000		50	A	3000	

Artículo 222. Dependiendo del tipo de sanción que corresponda, de conformidad con la tabla establecida en el artículo anterior, la Secretaría individualizará la sanción tomando en consideración los siguientes aspectos y circunstancias:

- I. La reincidencia en el incumplimiento de obligaciones;
- II. La cooperación del interesado para la debida substanciación del procedimiento sancionatorio;
- III. El nivel de riesgo derivado de la infracción;
- IV. La afectación provocada a la sociedad y en su caso a los predios colindantes;
- V. La capacidad económica del infractor, atendiendo a los signos exteriores de riqueza que puedan apreciarse en cada caso; y,
- VI. El tipo de actuación negligente o dolosa.

Artículo 223. Las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, en el ámbito de su competencia, se regirán conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, así como en forma supletoria conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO IV DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 224. De conformidad con lo dispuesto por la Ley, constituyen medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 225. Son medidas de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos;

- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- VI. Demolición de construcciones;
- VII. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XIV. Las demás que señalan otras leyes.

Artículo 226. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados, los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 227. Cuando se imponga como medida de seguridad la clausura de un establecimiento o la suspensión de los trabajos de construcción, la Secretaría deberá permitir el retiro de los equipos, materiales y demás productos que por su propia naturaleza puedan generar un riesgo para la población.

Así mismo, en caso de que el establecimiento suspendido o clausurado requiera de mantenimiento para sus instalaciones o equipos a fin de evitar riesgos, la Secretaría deberá autorizar dicho mantenimiento a solicitud del interesado.

La Secretaría establecerá por escrito según cada caso los días, el horario y el personal autorizado que estará facultado para realizar única y exclusivamente las acciones materia del presente artículo.

Artículo 228. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece la Ley y el Reglamento, la Secretaría podrá hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

TÍTULO XIV DENUNCIA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 229. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, el Programa y el presente Reglamento, tendrá derecho a denunciar y exigir a la Secretaría para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas, medidas de seguridad o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

La denuncia a que refiere el presente capítulo será promovida ante la Secretaría, misma que oírán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.

Artículo 230. Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio y copia simple de una identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

Artículo 231. La Secretaría, de resultar fundada la denuncia, dictará la resolución para la aplicación de las medidas de seguridad o sanciones que procedan.

TÍTULO XV DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO I DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 232. Los interesados afectados por las resoluciones dictadas en aplicación de la Ley, el Programa o el presente Reglamento, podrán interponer recurso de revisión ante la Secretaría o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente. Cuando el acto sea emitido por una autoridad superior deberá de ser interpuesto ante ésta para su sustanciación y resolución.

El plazo para interponer el recurso de revisión será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

Artículo 233. El escrito de interposición del recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;
- III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;
- IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notifico o tuvo conocimiento del mismo;
- V. Los agravios que se le causen;
- VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y,
- VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de tres días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 234. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. Se admita el recurso;
- III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y,
- IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

Artículo 235. El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera de plazo; o
- II. No contenga firma.

Artículo 236. No será procedente el recurso de revisión cuando:

- I. Existan actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Los actos no afecten los intereses jurídicos o legítimos del promovente;
- III. El acto se haya consumado de un modo irreparable;
- IV. Sea el acto consentido expresamente; y
- V. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 237. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo solo afecta a su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;
- V. Exista falta de objeto o materia del acto; y,
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.

Artículo 238. En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.

La autoridad administrativa ante quien se tramite el recurso de revisión, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Solo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no

tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

Artículo 239. El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de tres días hábiles ni mayor de quince días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

Artículo 240. Ponen fin al recurso administrativo:

- I. La resolución del mismo;
- II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;
- III. La declaración de caducidad;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VI. La falta de materia; y,
- VII. El sobreseimiento.

Artículo 241. Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

Artículo 242. La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

Artículo 243. Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

Artículo 244. La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al termino señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 245. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que considero ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución. Si la resolución ordena realizar un determinado acto o

iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de treinta días naturales.

Artículo 246. No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará esta.

Artículo 247. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 248. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a cinco ni superior a quince días naturales formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

CAPÍTULO II DEL RECURSO DE QUEJA

Artículo 249. Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en el presente Reglamento, los afectados podrán presentar el recurso de queja ante la Secretaría:

Artículo 250. El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de revisión.

Artículo 251. Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Santa Catarina Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 29-veintinueve de noviembre de 1991-mil novecientos noventa y uno.

TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

CUARTO.- Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

Dado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Santa Catarina, Nuevo León, a los 21 días del mes de septiembre del año 2017.

LIC. HÉCTOR ISRAEL CASTILLO OLIVARES
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ROBERTO CARLOS FARÍAS GARCÍA.
SINDICO SEGUNDO DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. JOSÉ LUIS CABAÑEZ LEAL.
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN.

REFORMAS

2023 Reglamento de Construcción del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, (28 de noviembre de 2023), Presidente Municipal, Jesús Ángel Nava Rivera, Publicado en el Periódico Oficial Número 156, de fecha 08 de diciembre de 2023.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes modificaciones a este reglamento entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- Lo dispuesto en el artículo 47 BIS 6, aplica únicamente para obras terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes modificaciones y solo durante la vigencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Santa Catarina, Nuevo León, 2014-2030.

TERCERO.- Publíquense las presentes modificaciones en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.