

Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento territorial para el Municipio de TEOCUIATLÁN DE CORONA, Jalisco.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 1. El presente Reglamento se expide con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; en los artículos 1 al 6, 9, 11, 12, 15 y 19 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; y los artículos 73, 77 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

Artículo 2. Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas en materia de gestión del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, así como definir los procedimientos para autorizar y realizar las obras de urbanización, renovaciones urbanas, infraestructura y equipamiento.

Artículo 3. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este Reglamento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o poseedores a título de dueño, que se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables, quienes realicen acciones urbanísticas sean públicas o privadas, con independencia del régimen de propiedad.

Artículo 4. Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Áreas para destinos: Aquellas que se determinen en predios donde se promuevan proyectos de urbanización, para generar los destinos y proveer los fines públicos que requiera la comunidad vecinal o barrial;

II. Áreas o predios rurales: aquellos localizados fuera del centro de población, de preservación o conservación del medio ambiente natural o patrimonio cultural; turístico o cuya utilización corresponde principalmente a las actividades productivas o de aprovechamiento del sector primario; así como los fines compatibles o de servicio a las anteriores; los cuales son;

a) Rústicos, cuando carecen de obras de infraestructura y equipamiento para la dotación de servicios; o

b) Con servicios, donde se hayan realizado obras de infraestructura y equipamiento para proveer servicios en los desarrollos turísticos, asentamientos humanos de los ejidos y otros asentamientos que no se localicen en áreas urbanas;

III. Áreas o predios urbanos: aquellos que integran el centro de población; los cuales son;

a) Rústicos, los que constituyen las áreas de reserva para la expansión del centro de población y los que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; donde no se hayan realizado las obras de urbanización o éstas no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento; o

b) Urbanizados, donde se realizaron las obras de urbanización y éstas fueron recibidas por el Ayuntamiento o con su autorización, se administren por algún organismo público operador o asociación de vecinos;

IV. Autorización: acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones objeto del presente ordenamiento;

V. CFE: Comisión Federal de Electricidad;

VI. CNA: Comisión Nacional del Agua;

VII. Código: Código Urbano para el Estado de Jalisco;

VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo en su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;

IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie que puede tener su edificación y aplicará sobre el nivel medio de banquetas, excluyendo de la cuantificación de las áreas ocupadas por sótanos y las no incluidas dentro de la superficie de desplante;

X. Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX): factor optativo adicional al CUS, establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, en áreas con potencial de desarrollo o corredores urbanos con norma por vialidad, en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes;

XI. Comisión Municipal de Directores Responsables: órgano responsable de acreditar el registro de directores responsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, así como de profesiones afines;

XII. Condominio: régimen jurídico de propiedad regulado por la legislación civil; que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo por varios titulares, quienes se denominan condóminos;

XIII. Dependencias: las secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal;

XIV. Desarrollo urbano: proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XV. Desarrollo Urbano Sustentable: política pública de planeación de los asentamientos humanos, basada en indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial; con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes;

XVI. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XVII. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos: certificación para un determinado predio o lote, donde se precisarán las normas de control de la urbanización y edificación que les son aplicables;

XVIII. Dictamen de usos y destinos: documento mediante el cual se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información;

XIX. Dirección o Dependencia Municipal: la *Dirección de Ordenamiento del Territorio*; competente para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización, así como realizar las notificaciones, verificaciones o cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

XX. Directores corresponsables: son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto ejecutivo, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello pueden responsabilizarse junto con el director responsable de proyecto u obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad; quienes deberán contar con título y cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco;

XXI. Directores responsables: los profesionistas facultados por la ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica, para elaborar o revisar los proyectos ejecutivos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación, restauración o infraestructura, avalando que estas cumplan con lo establecido por la legislación y reglamentación aplicables; quienes deberán contar con título y cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco y estar legalmente establecidos;

XXII. Equipamiento urbano: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en donde se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional. Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso;

XXIII. Estudio de Impacto Ambiental: análisis de carácter interdisciplinario, basado en estudios de campo y gabinete, encaminado a identificar, interpretar, valorar, prevenir, mitigar y comunicar los efectos sobre el medio ambiente de una obra, actividad o proyecto, de conformidad con este ordenamiento y la legislación de la materia;

XXIV. Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo: el estudio técnico de factibilidad a través del cual se asegura la compatibilidad con el entorno urbano de los proyectos, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento, con la finalidad de establecer y garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, eléctrica, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la calidad de vida de la población;

XXV. Estudio de Impacto al Tránsito: el estudio de ingeniería que establece el impacto potencial de tránsito de algún proyecto de desarrollo por obra de urbanización o edificación, determinando las necesidades de cualquier mejora a los sistemas de transporte adyacentes o cercanos, con el fin de mantener un nivel de servicio satisfactorio y la previsión de accesos apropiados para los desarrollos propuestos;

XXVI. Licencia: el acto administrativo regulativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, para una persona física o jurídica;

XXVII. Lote: fracción de un predio resultado de su división, con frente a vialidad pública;

XXVIII. Lotificación: la división de un predio en dos o más fracciones, mediante una licencia de urbanización;

XXIX. Mejoramiento: acción dirigida a reordenar y renovar las áreas deterioradas o de incipiente desarrollo; así como la regularización de los asentamientos humanos;

XXX. Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio urbano, para permitir su uso o destino;

XXXI. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energéticos y telecomunicaciones;

XXXII. Obras de urbanización: todas aquellas acciones realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbanizado; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios o

espacios de dominio público, redes de infraestructura, y equipamientos destinados a la prestación de servicios urbanos;

XXXIII. Patrimonio cultural: los bienes que sean reconocidos o declarados como tales, de conformidad con la *Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios*, y su reglamento;

XXXIV. Planes Municipales de Desarrollo Urbano: los planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano;

XXXV. Programa: el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

XXXVI. Proyecto Definitivo de Urbanización: el conjunto de elementos que tipifican, especifican y describen las obras de infraestructura y equipamiento, con los estudios técnicos necesarios para autorizar su ejecución. Se integra con:

a) **Proyecto de Integración Urbana:** la asignación de los usos y destinos en el predio, de conformidad con su dictamen de trazo, usos y destinos específicos, para asegurar su conexión y operación eficiente con la infraestructura y el equipamiento de su contexto;

b) **Proyecto Geométrico de Urbanización:** el diseño de vialidades, espacios para equipamiento y manzanas o macro lotes con la indicación de su número máximo de unidades; y en su caso, las etapas del proyecto de urbanización;

c) **Proyecto Ejecutivo de Urbanización:** la integración, con base en el Proyecto Geométrico, de los proyectos de ingeniería para la construcción de sus redes de infraestructura y equipamiento;

XXXVII. Proyecto Preliminar de Urbanización: los elementos generales del Proyecto de Integración Urbana, para realizar estudios de ingeniería, limpieza, conformación, protección y mejoramiento del predio;

XXXVIII. Reglamento: Reglamento de Urbanización del Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco;

XXXIX. Relotificación: cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

XL. Renovación urbana: transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas;

XLI. Reservas Urbanas: áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XLII. Reservas territoriales: aquellas reservas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o del Municipio;

XLIII. Restricción frontal: La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, determinada desde la línea del límite de propiedad con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación frente de la misma; tiene como finalidad proporcionar elementos estéticos que contribuyan a la conservación o mejora del paisaje urbano;

XLIV. Restricción lateral: La superficie entre el o los límites laterales del lote y el inicio de la construcción; tiene como fin esencial la protección de la intimidad, ventilación y asoleamiento de la edificación;

XLV. Restricción posterior: La superficie entre el límite posterior del lote y el inicio de la construcción; tiene como fin esencial la protección de la intimidad, ventilación y asoleamiento de la edificación;

XLVI. Servicios urbanos: actividades operativas públicas administradas en forma directa por la autoridad competente o mediante concesiones a los particulares, a fin de satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XLVII. SIAPA: Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado;

XLVIII. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;

XLXIX. Sótano: área o espacio edificado por debajo del nivel de banqueteta, para el caso de utilización medio nivel este podrá tener una altura máxima de 1.80 metros sobre el nivel medio de banqueteta;

L. Subdivisión: la división de un predio en dos o más fracciones, cuando no se requiera la apertura de vialidades públicas;

LI. Usos: fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en el Programa y Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento;

LII. Utilización del suelo: conjunción de usos y destinos del suelo;

LIII. Vialidad pública: Son las calles del dominio público para el libre tránsito, de conformidad a las leyes y reglamentos de la materia; sirve para dar acceso a los predios o lotes que la limiten, así como para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los predios que la limiten;

LIV. Vialidad privada: son las calles de uso restringido, de propiedad privada;

LV. Zona: Polígono conformado por uno o varios predios en los que se clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con un uso de suelo predominante;

LVI. Zona mixta: mezcla de los diferentes usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles, sin que alguno pueda considerarse como uso predominante; y

LVII. Zonificación: determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

Artículo 5. El presente ordenamiento, se integra con las normas que regulan las obras, acciones o actividades de:

I. Urbanización; y

II. Renovación Urbana.

Artículo 6. Para la aplicación del presente reglamento se podrán utilizar de manera complementaria las normas técnicas aplicables en materia de

I. Urbanización;

II. Conservación del patrimonio cultural;

III. Protección civil y prevención de riesgos;

IV. Infraestructura y equipamiento; y

V. Otras normas técnicas aplicables en la gestión del ordenamiento sustentable del territorio y desarrollo urbano.

CAPÍTULO II. De las facultades de la Administración Pública Municipal.

Artículo 7. Corresponde al Municipio la verificación, dictaminación, autorización y control de las actividades, obras o acciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, urbanización y construcción o edificación, por conducto de las dependencias que se establezcan en el *Reglamento de la Administración Pública Municipal de Teocuitatlán de Corona, Jalisco*, las cuales en el presente Reglamento se identifican como la “Dependencia Municipal” o la “Dirección”.

Artículo 8. Son facultades de la Dirección:

I. Recibir las solicitudes de dictámenes, autorizaciones, licencias, permisos y certificaciones que se establecen en el presente Reglamento; dar el trámite administrativo correspondiente y emitir las resoluciones en los plazos correspondientes;

II. Determinar la aplicación de las normas técnicas para que las urbanizaciones, infraestructura y el equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, sustentabilidad, higiene, e imagen urbana que correspondan;

III. Expedir el dictamen de usos y destinos, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;

IV. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y construcción;

V. Expedir el dictamen de homologación de uso del suelo para un mismo predio o varios predios colindantes propiedad del mismo titular;

VI. Expedir el dictamen de derechos adquiridos para la utilización de predios o fincas;

VII. Expedir el dictamen técnico para antenas;

VIII. Otorgar o negar la autorización del Proyecto de Integración Urbana;

IX. Otorgar o negar la autorización del Proyecto Geométrico de Urbanización;

X. Otorgar o negar la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización;

XI. Otorgar o negar la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización;

XII. Otorgar o negar la autorización del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX);

XIII. Aprobar la permuta parcial o total de las áreas para destinos y su equipamiento;

XIV. A propuesta del promovente, aprobar que el Ayuntamiento lo sustituya en el procedimiento para localizar, delimitar y habilitar las áreas para destinos y su equipamiento;

XV. Otorgar o negar las autorizaciones y expedir las licencias o permisos de subdivisiones y relotificaciones de predios;

- XVI.** Autorizar la constitución del régimen de condominio;
- XVII.** Recibir el aviso y verificar la suspensión de obras de urbanización o construcción;
- XVIII.** Verificar o supervisar todas las actividades a que regulan en el presente Reglamento;
- XIX.** Ordenar la suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
- XX.** Determinar y aplicar las sanciones administrativas que correspondan, por los actos violatorios a las normas del presente Reglamento;
- XXI.** Realizar las notificaciones que se requieran en los actos y procedimientos administrativos del presente Reglamento; y
- XXII.** Las demás que señale este Reglamento y el resto de las normas aplicables.

CAPÍTULO III. De la clasificación de los actos administrativos.

Artículo 9. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son **actos declarativos** aquéllos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica, en relación con la utilización de predios o fincas o la autorización y ejecución de obras. Estos son.

- I. El dictamen de usos y destinos;
- II. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- III. El dictamen de homologación de uso de suelo;
- IV. El dictamen de derechos adquiridos; y
- V. El dictamen que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización.

Artículo 10. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son **actos regulativos** aquéllos que autorizan la ejecución de una obra o actividad con fundamento en el presente Reglamento. Estos son:

- I. La autorización del Proyecto de Integración Urbana (PIU), total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de urbanización;
- II. La autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades preliminares de urbanización;
- III. La autorización del Proyecto Geométrico de Urbanización, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de urbanización; y
- IV. La autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de urbanización.
- V. La autorización de subdivisiones y relotificaciones o en su caso, la subdivisión y fusión simultánea de predios;
- VI. La autorización para constituir el régimen de condominio; y

VII. La modificación de los regulativos que anteceden, cuando no impliquen la posible afectación de terceros.

Las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por el presente ordenamiento.

Artículo 11. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son **actos constitutivos**, aquellos por virtud de los cuales, se otorgan derechos o imponen obligaciones entre la autoridad administrativa y el administrado. Estos son.

I. La autorización del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX);

II. La aprobación de la permuta parcial o total de las áreas para destinos y su equipamiento; y

III. La aprobación para que el Ayuntamiento sustituya al promovente en el procedimiento de localizar, delimitar y habilitar las áreas para destinos y su equipamiento.

Artículo 12. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, son **actos procedimentales** aquéllos que forman parte de la realización de un proyecto ejecutivo para realizar obras, acciones o actividades de urbanización, edificaciones relacionadas con la misma urbanización; hasta su conclusión total o por etapas. Estos son.

I. La suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables; y

II. La recepción de obras de urbanización de conformidad con su proyecto definitivo, total o por etapas.

Artículo 13. Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones.

I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en el presente Reglamento;

II. Cuando se omita en este Reglamento establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*; y

III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*;

Artículo 14. Las disposiciones de la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*, serán aplicables a.

I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Reglamento;

II. Las visitas de verificación;

III. Las visitas de inspección;

IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;

V. La determinación de infracciones;

VI. La imposición de sanciones administrativas; y

VII. Los recursos administrativos para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

CAPÍTULO IV.

De los derechos y obligaciones de los administrados.

Artículo 15. Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, tienen derecho a:

I. Obtener información, asesoría y orientación respecto de los requisitos técnicos y jurídicos que las leyes y reglamentos establezcan para integrar las solicitudes, proyectos, obras, acciones o actividades que los interesados se propongan realizar;

II. Obtener y utilizar la cartografía del municipio con sus referencias; para integrar sus proyectos urbanización o edificación;

III. No presentar los documentos que obren en poder del Municipio y pedir se tengan por integrados a sus expedientes administrativos;

IV. Utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información.

V. Conocer en cualquier momento el estado de trámite del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en su expediente administrativo;

VI. La tramitación del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo una resolución expresa y precisa, dentro del plazo o término previsto, donde se conceda o niegue lo solicitado;

VII. Interponer la demanda de juicio administrativo en los casos de negativa ficta, cuando haya transcurrido el plazo para emitir la resolución de los actos declarativos que se enuncian en el presente Reglamento, como se dispone en la *Ley de Justicia Administrativa*;

VIII. Promover la declaración de afirmativa ficta respecto de la solicitud de emitir los actos regulativos que se indican en el presente Reglamento, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa y precisa dentro de los plazos o términos previstos por la norma aplicable al caso específico, de conformidad con la *Ley del Procedimiento Administrativo* y la *Ley de Justicia Administrativa*;

IX. Tramitar ante la Hacienda Municipal para que esta reciba las liquidaciones de pagos por contribuciones y las órdenes de ejecución, debidamente fundadas y motivadas;

X. Presentar sugerencias, quejas y reclamaciones sobre la tramitación de los procedimientos administrativos municipales;

XI. Impugnar los actos o resoluciones que emanen de las autoridades, que estimen antijurídicos, infundados o faltos de motivación, mediante los recursos que otorgan el presente Reglamento; y

XII. Ejercer los medios de defensa administrativos o jurisdiccionales que establecen los reglamentos municipales y las leyes administrativas o jurisdiccionales;

Artículo 16. Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, están obligados a:

I. Ejercer sus derechos como propietarios o poseedores de predios o fincas con observancia de las modalidades generales y específicas que determinen los programas y planes municipales de desarrollo urbano vigentes;

II. Informarse de sus derechos y obligaciones como habitantes titulares de derechos generales y específicos al ambiente, a la ciudad y sus servicios públicos;

III. Informarse de la clasificación y utilización de los predios o fincas en forma previa o al realizar su aprovechamiento, mediante la consulta de los programas o planes municipales de desarrollo urbano vigentes o la solicitud de su dictamen de usos y destinos;

IV. Consultar y verificar en el Registro Público de la Propiedad las inscripciones de usos y destinos específicos que correspondan a sus predios, fincas o unidades condominales;

V. Consultar y verificar en el Catastro Municipal la inscripción y avalúo que correspondan a sus predios, fincas o unidades condominales;

VI. Consultar, verificar y respetar en forma estricta las determinaciones de destinos que correspondan a los predios de dominio público, en particular los derechos de vía y sus restricciones;

VII. Consultar, verificar y respetar las restricciones para la utilización de sus predios, fincas o unidades condominales, como vecinos integrantes de una comunidad de convivencia, sustentada en obligaciones y derechos mutuos;

VIII. Permitir la verificación e inspección de sus predios, fincas o unidades condominales, por servidores públicos municipales, quienes observen en forma estricta los procedimientos y en particular presenten su orden, oficio de comisión e identificación;

IX. Conservar la nomenclatura y la numeración oficial de sus predios o fincas;

X. Informarse y cumplir sus obligaciones fiscales como propietarios o poseedores de predios, fincas o unidades condominales; y

XI. Participar en las instancias y los procedimientos de consulta pública que promueva o convoque el Municipio.

Artículo 17. Las Autoridades Municipales en sus relaciones con todas las personas y en particular con los promoventes de los actos o procedimientos regulados en el presente Reglamento, tendrán las siguientes obligaciones:

I. No deberán exigir más requisitos que los previstos en forma expresa en este Reglamento y otros ordenamientos aplicables, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la omisión o negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará fincar las responsabilidades que procedan;

II. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

III. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente del trámite o se indique que ya obran en poder del Municipio;

IV. Requerir informes, verificaciones, revisiones, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;

V. Solicitar la comparecencia de las personas, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en donde se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

VI. Hacer del conocimiento de los promoventes, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previo pago de los derechos correspondientes;

VII. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten que fueron cotejados con los originales;

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;

IX. Tratar con respeto a las personas, facilitarles el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y

X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

CAPÍTULO V. De los requisitos y procedimientos generales de los actos administrativos.

Artículo 18. La autoridad deberá expedir los **dictámenes** o **actos declarativos** a cualquier persona quien los solicite, sin requerir la acreditación de su interés jurídico. La solicitud se integrará con:

I. El original y dos copias de la solicitud;

II. La identificación oficial de los solicitantes;

III. El croquis del predio o lote, con referencia que permita a la dependencia su localización en la cartografía del Municipio;

IV. La localización del predio a escala en coordenadas UTM en formato digitalizado DWG o en fotografía aérea, cuando el promovente disponga de estos elementos; y

V. La copia donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo;

Artículo 19. Recibida la solicitud, el dictamen o certificado se expedirá en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

Artículo 20. La Dirección deberá autorizar los actos regulativos a las personas que acrediten su derecho, mediante lo siguiente:

I. La copia certificada del documento que acredite la propiedad o la legal disposición de la misma debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente de acuerdo al régimen de propiedad al cual se encuentre sujeto;

II. La copia certificada del documento que acredite la posesión legal del predio como lo son la diligencia de apeo y deslinde o la certificación de hechos notarial;

III. Cuando el promovente sea una persona distinta al titular del predio, la copia certificada del documento en donde se haga constar el acto del cual se deriva su derecho a urbanizar, edificar o utilizar el predio, lote, finca o unidad privativa; y

IV. Cuando el titular del predio o el promotor inmobiliario sean personas jurídicas, la copia del acta constitutiva, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

Artículo 21. Una vez presentada la solicitud para autorizar un acto regulativo, la Dirección procederá a su revisión, para establecer y acordar.

I. Si los documentos son deficientes o insuficientes, en caso de ser así se procederá a regresar el expediente en un plazo de 5 (cinco) días hábiles, señalando las deficiencias; o bien

II. Acordar su admisión.

Artículo 22. En el acuerdo admisorio de los actos regulativos se precisará lo siguiente.

I. La identificación del promovente;

II. La identificación del representante legal del promovente, en su caso;

III. La identificación y aceptación del director responsable de proyecto o de obras;

IV. Fecha de admisión del expediente; y

V. Los documentos que se reciben.

CAPÍTULO VI. De las áreas para destinos.

Artículo 23. Las áreas de para destinos se generarán en los proyectos de urbanización donde se desarrollen los usos de un predio; y se deberán determinar o delimitar en el Proyecto Definitivo de Urbanización. Los destinos que se generan en el proceso de urbanización de un predio, en conjunto con la infraestructura y equipamiento disponible en el área o zona, proporcionan los servicios que se requieren para el funcionamiento de los usos del proyecto o desarrollo.

Artículo 24. Las áreas para destinos se clasifican en:

I. Espacios públicos de equipamiento: corresponde a los espacios necesarios para el desarrollo de la comunidad determinados en el análisis de dosificación de equipamiento; y

II. Espacios públicos para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda urbanización, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio;

Artículo 25. Las áreas para destinos se determinarán tanto en áreas de reserva, áreas de renovación urbana como en áreas de gestión urbana integral (AGUI), bajo las siguientes disposiciones:

I. Se determinarán y localizarán en los proyectos de urbanización en predios rústicos de las áreas de reserva o en áreas de renovación, según lo estipulado en el Programa y Planes Municipales de Desarrollo Urbano; y

II. En áreas de gestión urbana integral (AGUI), se determinarán en predios mayores a 5,000 metros cuadrados, que se pretendan modificar cambiando la utilización del suelo o incremente la densidad de edificación establecida en el plan de desarrollo urbano, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población.

Artículo 26. Las áreas para destinos se generan en predios cuya utilización requiera de servicios públicos. En consecuencia, no son generadoras de áreas para destinos, las obras o acciones en los predios con el régimen de propiedad, las clasificaciones o actividades siguientes:

I. Los bienes inmuebles de dominio público, propiedad de la Nación;

II. Los cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua;

III. Los derechos de paso de las redes de infraestructura y sus instalaciones;

IV. Las áreas de restricción que generan en los bienes, redes e instalaciones que se indican en las tres fracciones antecedentes;

V. Las zonas agropecuarias, forestales y de actividades extractivas;

VI. Las áreas, zonas o predios de infraestructura o equipamiento público, distintos a los elementos del proyecto; y

VII. Los espacios verdes abiertos.

Artículo 27. La determinación de la superficie de las áreas para destinos de equipamiento, se cuantificarán en relación con la superficie total del predio, menos las superficies del predio con régimen de propiedad, clasificación o las actividades no-generadoras que se indican en el artículo anterior, aplicando los siguientes porcentajes:

I. Zonas habitacionales: 16%;

II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13%;

III. Zonas Turísticas: 11%;

IV. Zonas Industriales: 8%; y

V. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6%.

Artículo 28. Serán consideradas y tomadas como parte de las áreas para destinos que genere la urbanización de un predio, las afectaciones por:

I. Los destinos para infraestructura básica y equipamiento urbano que determine la Dirección, cuando la causa de aportarlas se genere por objetivos, acciones o servicios distintos a los elementos o requerimientos del proyecto; y en todo caso

II. Las vialidades primarias determinadas en el programa o planes de desarrollo urbano.

Artículo 29. Las áreas para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual no deberán ser recibidas por parte del municipio.

Artículo 30. Las obras mínimas de urbanización que deben habilitar las áreas para destinos son las siguientes:

I. Las redes de agua potable, alcantarillado y sanitario;

II. El sistema de drenaje pluvial;

III. La red de electrificación y alumbrado;

IV. Los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores y estacionamientos;

V. Los dispositivos de control vial como señalización semaforización; y

VI. La jardinería y mobiliario urbano necesario.

Artículo 31. Las áreas para destinos deberán estar equipadas con las obras de edificación mínimas conforme a lo siguiente:

I. Las dedicadas a espacios verdes abiertos y recreativos, deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, infraestructura, mobiliario urbano en general y edificación necesarios para su operación, tales como, sanitarios, casetas o controles de ingresos y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice las obras de urbanización;

II. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y, cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales. Dichas obras serán con cargo a quien realice la urbanización; y en caso de que se requiera que la edificación deba ser de mayores dimensiones, el Ayuntamiento asumirá la diferencia en su costo; y

III. Las dedicadas a los rubros de educación y salud, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal. Dicha obligación podrá ser asumida por el urbanizador, previa celebración del convenio correspondiente.

Artículo 32. La autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización incluirá la aceptación por parte del Municipio de administrar las áreas para destinos, con la precisión de los predios cuya propiedad o dominio:

I. Se transmitirá al patrimonio municipal, como bienes del dominio público, para administrar su conservación y los servicios públicos a los cuales resulten afectos;

II. Se transmitirá al patrimonio del organismo público al cual corresponda la administración de su conservación y los servicios públicos a los cuales resulten afectos con la categoría de bienes de dominio público;

III. Se transmitirá al patrimonio municipal, como bienes del dominio público, pero su conservación y administración quedará concesionada a las asociaciones de vecinos, como parte de la infraestructura y equipamiento de su colonia; o

IV. En su caso, su propiedad o dominio se quedará integrado al condominio como bienes de uso común, afectos a la prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 33. Las áreas para destinos de equipamiento que acuerde administrar el municipio y las áreas para espacios públicos para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal, serán patrimonio del Municipio con carácter de dominio público, por lo cual, al concluir toda urbanización para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 34. En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas para destinos de cada etapa de conformidad al Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 35. Las áreas para destinos y sus obras de infraestructura y equipamiento podrán permutarse, o el Ayuntamiento podrá sustituir al promotor en su obligación de aportarlas y habilitarlas, cuando:

I. Las áreas para destinos se generen en proyectos para uso industrial, comercio, turismo o servicios;

II. El área o zona donde se proyectan las obras de urbanización o edificación, cuente con los espacios públicos y los servicios suficientes que requiere la población;

III. La localización o acceso a los predios que se proponen desarrollar, no facilite su acceso a la población o su administración por el Municipio;

IV. La extensión de los predios de las áreas no sea suficiente para cumplir los fines o servicios públicos a las cuales se proponga destinar;

V. El predio a desarrollar se localice en un área de conservación;

VI. La permuta o sustitución de las áreas para destinos, tiene por objeto integrarlas en un proyecto de infraestructura o equipamiento con mayor extensión o mejor localización y calidad, en beneficio de la población de la unidad barrial, vecinal o centro de población;

VII. Las áreas para destinos se generen en proyectos de renovación urbana o acciones de regularización; o

VIII. La sustitución se promueva en un área de desarrollo controlado.

Artículo 36. No procederá la permuta o sustitución en la obligación del urbanizador de aportar las áreas para destinos y sus obras de infraestructura o equipamiento, en los desarrollos habitacionales con densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V), de predios mayores a una hectárea.

Artículo 37. Cuando a propuesta del promotor se demuestre, que su proyecto de urbanización está en alguno de los supuestos de procedencia previstos en los dos artículos antecedentes, éstas podrán permutarse o sustituirse total o parcialmente, sujetándose a las siguientes reglas:

I. La procedencia de permutar las áreas para destinos o solicitar su sustitución deberá comprobarse mediante el análisis presentado por el urbanizador y aprobado por la Dirección;

II. Para establecer el importe para aprobar la permuta o la sustitución de las áreas para destinos, mediante dictamen de valor emitido por la Dirección de Catastro Municipal, con base en el valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito profesional registrado conforme las disposiciones estatales en materia de valuación;

III. El acuerdo que aprueba la permuta o sustitución de las áreas para destinos, en su caso precisará:

a) La especificación y cuantificación de las áreas en su localización, extensión, valor y costo de las obras para de infraestructura y equipamiento que requiera su habilitación;

b) La forma como el urbanizador aportará las áreas, en terreno, ejecución de obras de infraestructura o equipamiento, o la aportación de los recursos para que el Ayuntamiento lo sustituya en el cumplimiento de esta obligación;

c) La especificación y cuantificación de las áreas a permutar o sustituir;

d) Los plazos o términos para realizar la permuta o su sustitución y en su caso, el monto de la fianza requerida para garantizar su cumplimiento; y

IV. El Ayuntamiento en su Hacienda Municipal deberá establecer la “cuenta en administración” para recibir, aplicar y controlar los ingresos que le aporten para adquirir terrenos o realizar obras de infraestructura y equipamiento, derivados de los procedimientos de permuta de áreas para destinos o la sustitución del urbanizador su obligación de aportarlas y habilitarlas.

Artículo 38. La Dirección podrá promover entre los urbanizadores de proyectos de urbanización que las áreas para destinos, sean agrupadas y concentradas o habilitadas para equipamientos urbanos, a fin de garantizar su adecuado aprovechamiento, mantenimiento y acceso público. Las resoluciones que se dicten en este sentido, deberán ser aprobadas por la Dirección.

Artículo 39. En el procedimiento de subdivisión de predios, la Dependencia Municipal podrá requerir o el titular del predio podrá solicitar, se inicie el procedimiento de urbanización con la determinación y localización de los destinos correspondientes al predio original y las fracciones, predios o lotes resultantes, así como de sus áreas para destinos.

Artículo 40. En los desarrollos habitacionales que se pretendan ejecutar bajo modalidad plurifamiliar, las áreas para destinos con uso de espacios verdes, abiertos y recreativos

vecinales, podrán quedar integradas en forma total o parcial como unidades privativas de servicios del condominio una vez constituido éste.

Artículo 41. Los titulares de predios urbanos donde no se hayan realizado las obras de urbanización autorizadas o que no se hayan garantizado las áreas para destinos, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a garantizar áreas para destinos que requiera su utilización, de conformidad con el presente Reglamento.

CAPÍTULO VII.

Del estudio de capacidades para potencial de desarrollo y del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo.

Artículo 42. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano podrán establecer las áreas de actuación con potencial de desarrollo (PD), corredores urbanos con norma por vialidad y sistema de transferencia de derechos de desarrollo. El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), consiste en:

I. Un incremento en el coeficiente de utilización del suelo (CUSMAX) adicional al CUS base determinado en la zonificación de los planes parciales de desarrollo urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones que señala el presente Reglamento; y

II. El cálculo para la aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), se hará tomando como medida los metros cuadrados de construcción adicionales a la superficie máxima permitida por el CUS base determinado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo 43. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) se sujetará a las normas generales de control territorial que forman parte de los planes de desarrollo urbano y a las siguientes disposiciones:

I. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano establecerán los polígonos o corredores urbanos con potencial de desarrollo o sistema de transferencia de derechos de desarrollo, en los que se podrá aplicar el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo, mismo que se expresará en la intensidad de construcción máxima permitida;

II. El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) que podrán establecer los Planes Parciales de Desarrollo Urbano quedará determinado en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes;

III. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) para la intensidad de construcción será cuantificable a partir de 1.40 metros sobre el nivel medio de banqueta;

IV. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) estará condicionado al pago de los derechos correspondientes conforme a la *Ley de Ingresos del Municipio*; y

V. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) deberá sujetarse a la resolución procedente del Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo.

Artículo 44. El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Una vez obtenido el dictamen de trazos, usos y destinos en el que se especifique su ubicación en un polígono o corredor urbano con potencial de desarrollo o sistema de transferencia de derechos de desarrollo, el propietario o promovente presentará a la Dirección la solicitud de aplicación del coeficiente de utilización de suelo máximo optativo (CUSMAX);

II. La Dirección, en un plazo no mayor de 5 días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, resolverá sobre su admisión y le señalará las condiciones para elaborar el Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo correspondiente;

III. El propietario o promovente deberá presentar el Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo ante la Dirección, la cual deberá evaluarlo y emitir su resolución en un plazo de 15 días hábiles;

IV. La resolución procedente de la Dirección, autorizará el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), el cual se podrá aplicar para elaborar el Proyecto de Edificación; y

V. La resolución de la Dirección, establecerá los derechos a cubrir conforme a lo establecido en la *Ley de Ingresos del Municipio*; los cuales deberán ser liquidados en forma conjunta con los derechos correspondientes a la licencia de edificación.

Artículo 45. El Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo, tiene como objetivo lo siguiente:

I. Identificar los impactos y externalidades potenciales de las obras de urbanización o edificación; e

II. Identificar y proponer las medidas de mitigación para prevenir, evitar o reducir al máximo posible los impactos reales y potenciales.

Artículo 46. El Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo deberá de contener lo siguiente:

I. Datos generales de:

- a)** El titular o promovente; y
- b)** Los responsables del estudio;

II. Registro de Director Responsable de Proyecto de Obras de Urbanización o Edificación;

III. Documento en el que se acredite la propiedad del predio;

IV. Croquis de ubicación del predio o inmueble con medidas y colindancias en referencia al Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

V. Delimitación del área de estudio en un plano de ubicación que lo sitúe dentro de la Unidad Territorial Municipal;

VI. Población;

- a)** Estimar la población existente en el área de estudio; y
- b)** Estimar la población generada por el proyecto planteado;

VII. Delimitación del área de aplicación;

VIII. Proyecto conceptual y memoria descriptiva, que incluirá:

- a)** Nombre específico del proyecto;
- b)** Descripción del proyecto;
- c)** Tipo obras de urbanización o edificación a desarrollar;
- d)** Uso propuesto;
- e)** Memoria descriptiva de las características generales del proyecto conceptual;
- f)** Cuadro de áreas que especifique las superficies por cada uno de los usos propuestos, número de unidades, niveles y cajones de estacionamiento, COS y CUS propuesto;

- g) Descripción de los criterios de redes de agua potable, sanitaria, pluvial, eléctrica y alumbrado público; y
- h) Proyecto conceptual de áreas verdes;

IX. Inventario de equipamiento urbano existente (público o privado) de los siguientes sistemas:

- a) Educación;
- b) Salud;
- c) Espacios verdes abiertos y recreativos;
- d) Transporte público;
- e) Administración pública;
- f) Deportes;
- g) Seguridad pública;
- h) Cultura; y
- i) Comercio y abasto;

X. Medio físico natural;

- a) Mecánica de suelos;
- b) Topografía;
- c) Hidrogeología y geofísica;
- d) Estratigrafía; y
- e) Paisaje (vegetación relevante y puntos de interés visual en el área de estudio);

XI. Medio físico transformado:

- a) Estructura urbana;
- b) Vialidad;
- c) Usos del suelo; y
- d) Densidad;

XII. Conclusiones:

- a) Identificación, descripción y evaluación de los impactos;
- b) Identificación de afectaciones;
- c) Caracterización de impactos; y

XIII. Anexos:

- a) Viabilidades por los servicios que requiere el proyecto;
- b) Abasto de agua;
- c) Disposición de agua residual y pluvial;
- d) Energía eléctrica; y
- e) Estudio de Impacto al Tránsito o de ingresos y salida; y

XIV. Comprobante de pago de derechos correspondiente a la revisión del estudio, conforme a la *Ley de Ingresos del Municipio*.

Artículo 47. La Dirección emitirá la resolución correspondiente de manera fundada y motivada en un plazo no mayor a 20 días hábiles, conforme a los siguientes supuestos:

I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate en los términos presentados;

II. La procedencia condicionada, deberá expresar de manera clara los términos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen;

III. La improcedencia de la obra o proyecto será emitida cuando concurran uno o más de los siguientes supuestos:

- a) Los impactos o efectos negativos, no puedan ser atenuados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas; y
- b) Se genere impacto negativo irreversible o irrecuperable al espacio público o privado, al medio ambiente, al patrimonio histórico cultural, o a la estructura urbana.

Artículo 48. El interesado deberá aceptar y garantizar las obligaciones que deriven de la resolución de la Evaluación del Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo que expida el Municipio a través de sus áreas competentes, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

CAPÍTULO VIII. De los Proyectos de Urbanización.

Artículo 49. El procedimiento para la obtención de la autorización del Proyecto de Integración Urbana, Proyecto Geométrico de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización; se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. El urbanizador o promotor presentará los documentos para la autorización de actos regulativos y los requisitos específicos para cada proyecto o indicará que ya los aportó en el procedimiento de autorización antecedente;
- II. Una vez recibida la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación y resolverá su admisión;
- III. La Dirección contará con un plazo de diez días hábiles posteriores a la admisión, para resolver la autorización del acto regulativo solicitado, o en su caso señalar las observaciones al urbanizador o promotor, quien deberá solventarlas para obtener la autorización correspondiente; y
- IV. El urbanizador o promotor podrá solicitar la revisión o revisiones para solventar las observaciones que la Dirección le haya señalado, quien en un plazo de diez días hábiles deberá resolver en forma definitiva sobre la solicitud.

Artículo 50. Para solicitar la autorización del Proyecto de Integración Urbana se requerirá aportar la siguiente documentación:

- I. Copia de la identificación oficial vigente del propietario o apoderado que firme en la solicitud;
- II. Los documentos que se indican en el artículo 20 del presente Reglamento;
- III. El Dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- IV. El pago de servicios, la viabilidad o factibilidad del organismo operador que administre el servicio de agua potable; y en caso de:
 - a) Autosuficiencia de abasto, deberá presentar el título de concesión expedido por la Comisión Nacional del Agua, verificando la vigencia, que corresponda la superficie del predio, el uso que se promueve, el nombre del cesionario y que cuente con inscripción en el Registro Público de Derechos del Agua; y
 - b) Ecurrimientos naturales, demarcación de la zona federal por parte de la Comisión Nacional del Agua;
- V. La factibilidad de servicio de la Comisión Federal de Electricidad; en caso de que el predio a desarrollar se encuentre afectado por una línea de alta tensión, deberá delimitarse su área de restricción por paso de infraestructura;

VI. La factibilidad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en caso de que se pretenda ingresar al desarrollo a través de carretera o vialidad de jurisdicción federal; y

VI. La factibilidad de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Estado de Jalisco, cuando se pretenda ingresar al desarrollo a través de carretera o vialidad de jurisdicción estatal.

Artículo 51. El documento del Proyecto de Integración Urbana incluirá:

I. El enunciado y datos generales del Proyecto;

II. La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva o del plan parcial de desarrollo urbano;

III. La fundamentación jurídica;

IV. La delimitación del área de estudio y de aplicación;

V. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización o edificación;

VI. La indicación de los usos y destinos específicos del área de aplicación; y

VII. La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana correspondientes al Proyecto, donde en su caso se determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y áreas de protección o restricción;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas a espacios verdes abiertos, recreativos y escuelas;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas para destinos requeridas en cada tipo de zona;

g) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

VIII. La localización y delimitación de las áreas para destinos.

Artículo 52. La solicitud para expedir las autorizaciones de proyectos geométricos de urbanización, se integrará con la documentación, que no haya sido presentada en el expediente del Proyecto de Integración Urbana, siendo la siguiente:

I. Solicitud de autorización del Proyecto Geométrico de Urbanización en original y dos copias firmadas por propietario o representante legal;

II. El plano de localización en el contexto de su ubicación respecto a zonas urbanizadas, vías de comunicación de acceso al área de aplicación, demarcando si se trata de uno o varios predios;

III. El plano topográfico que contenga;

- a) El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
- b) Curvas de nivel, a cada metro;
- c) La ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y
- d) La ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;

IV. El plano de usos y destinos, con:

- a) Los usos y destinos conforme a lo determinado en el Proyecto de Integración Urbana autorizado; y
- b) Las matrices de aplicación de usos de suelo;

V. El plano de vialidad, donde se especificarán:

- a) El trazo de los ejes de las calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;
- b) Los ángulos de intersección de los ejes;
- c) Las distancias entre los ejes;
- d) Las jerarquías de vialidades;
- e) Los sentidos viales;
- f) La nomenclatura propuesta; y
- g) Las secciones longitudinales y transversales de las vialidades, especificando las pendientes de las mismas;

VI. Los planos de manzanas o macrolotes, con la indicación de su número máximo de unidades; y en su caso, las etapas del proyecto de urbanización; y

VII. Los planos de las etapas de urbanización con su cuadro de áreas, que definan la secuencia de las obras, garantizando la autosuficiencia de todos los servicios en cada una de las mismas.

Artículo 53. La solicitud para autorizar el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, se integrará con la documentación, que no haya sido presentada en el expediente del Proyecto de Integración Urbana y del Proyecto Geométrico de urbanización, siendo la siguiente:

- I.** Solicitud de autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, en original y dos copias firmadas por titular o representante legal;
- II.** Contar con el Proyecto de Integración Urbana y el Proyecto Geométrico de urbanización, autorizados;
- III.** El Proyecto Ejecutivo de urbanización elaborado y firmado por el director responsable en proyecto de urbanización que contenga los planos de:
 - a) Localización y ubicación en el contexto inmediato, con la distancia a zonas ya urbanizadas, vías de comunicación existentes de acceso al predio y superficie del terreno, especificando si se trata de uno o varios predios;

- b)** Levantamiento topográfico geo-referenciado; indicando los límites de propiedad y el área a urbanizar en el proyecto;
- c)** Usos y destinos, conforme al Proyecto de Integración Urbana y el Proyecto Geométrico de Urbanización;
- d)** Vialidades, que comprendan:
 - 1.** De trazos:
 - 1.1.** Límites de propiedad;
 - 1.2.** Linderos;
 - 1.3.** Área a urbanizar en el proyecto;
 - 1.4.** Ángulos y ejes;
 - 1.5.** Cadenamientos;
 - 1.6.** Radios de giro, curvas verticales y pendientes; y
 - 1.7.** Superficies;
 - 2.** De estructura vial:
 - 2.1.** Límites de propiedad;
 - 2.2.** Jerarquías de vialidad;
 - 2.3.** Tipo de vialidad (privada o pública) en plantas;
 - 2.4.** Nombre de las vialidades;
 - 2.5.** Secciones de las vialidades;
 - 2.6.** Aceras o banquetas;
 - 2.7.** Sentido de las calles;
 - 2.8.** Ubicación y especificaciones de las rampas para accesibilidad universal;
 - 2.9.** Ubicación y especificaciones de las placas de nomenclatura;
 - 2.10.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de bases hidráulicas;
 - 2.11.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de pavimentos y superficies de rodamiento;
 - 2.12.** Diseño, secciones y especificaciones técnicas de banquetas y ciclovías en su caso; y
 - 2.13.** Diseño de balizamiento y señalamiento horizontal y vertical;
- e)** Arbolado, conforme a las normas emitidas por Parques y Jardines;
- f)** Lotificación, con las dimensiones y superficies de cada lote, la especificación de sus usos y destinos; y la tabla de áreas;
- g)** Áreas para destinos para equipamiento, que contengan:
 - 1.** Espacios verdes:
 - 1.1.** Ubicación dentro predio;
 - 1.2.** Proyecto arquitectónico (paisajístico);
 - 1.3.** Jardinería, arbolado y mobiliario urbano;
 - 1.4.** Plano de la red de agua potable y riego;
 - 1.5.** Plano de la red de drenaje pluvial; y
 - 1.6.** Plano de la red de alumbrado;
 - 2.** Equipamiento Urbano:
 - 2.1.** Ubicación;
 - 2.2.** Plano de tomas para agua potable y alcantarillado; y
 - 2.3.** Plano de acometidas eléctricas;
- h)** Plano de etapas, en su caso, que determine las etapas y secuencia de obras de urbanización, garantizando la dotación de todos los servicios de las etapas futuras, y determinar las áreas para destinos correspondientes a cada una de las etapas, cuya superficie sea igual o mayor a la parte proporcional que represente cada una de las etapas, y el calendario de obra correspondiente a las mismas, este plano deberá de contener:
 - 1.** Linderos y superficies de cada etapa;

2. Cuadro de áreas de cada etapa con superficie;
3. Superficie de las áreas para destinos, de vialidades públicas, vialidades privadas, número de lotes y fracciones;
4. Red de electrificación;
5. Red de alumbrado público; y
6. Plano de obras complementarias;

IV. Los planos señalados en la fracción anterior, deberán presentarse en el sistema métrico decimal, a escala y firmados por el director responsable del proyecto de urbanización;

V. Disco compacto que contenga el archivo digitalizado del Proyecto Ejecutivo geo-referenciado en sistema UTM; y

VI. Memoria descriptiva del Proyecto Ejecutivo de Urbanización que incluya:

- a) Clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable;
- b) Normas de calidad de las obras;
- c) Especificaciones de construcción; y
- d) Propuesta de restricciones a las que deben estar sujeta la ejecución de las obras.

Artículo 54. La Dirección solicitará a las dependencias municipales los “vistos buenos” involucrados en la expedición de la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización; y el promotor solicitará a las dependencias estatales y federales la autorización y/o sus “vistos buenos” de proyectos de servicios e instalaciones técnicas propias de la urbanización.

Una vez integrada la documentación técnica y legal, además de la totalidad de las autorizaciones y/o “vistos buenos” emitidos por las dependencias municipales, estatales y federales respecto a los proyectos señalados en el párrafo que antecede, la Dirección procederá a emitir la autorización correspondiente en un plazo de 10 días hábiles, posteriores a la fecha cuando el promotor acredite que realizó el pago de los derechos que establezca la *Ley de Ingresos del Municipio*.

Artículo 55. Si las dependencias municipales a las que les compete emitir las autorizaciones o los “vistos buenos” señalados, no emiten observaciones en un plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente cuando les sea solicitado, se entenderá, bajo su estricta responsabilidad, que no existe inconveniente para que se autorice el Proyecto Ejecutivo de Urbanización en lo concerniente a dicha dependencia.

En caso de que las dependencias municipales señalen observaciones, el urbanizador o promotor podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo no mayor a 10 días hábiles y sólo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad.

Artículo 56. Para la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá de contar con lo siguiente.

- I. Autorización del Proyecto de Integración Urbana;
- II. Autorización del Proyecto Geométrico de Urbanización, previa autorización del Proyecto de Integración Urbana; y
- III. Autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, previa autorización del Proyecto Geométrico correspondiente.

Artículo 57. Una vez autorizado el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el titular o promovente solicitará a la Dirección la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, donde se especificarán los elementos de cada proyecto que se hayan autorizado.

Artículo 58. Para realizar estudios de ingeniería, limpieza, bardeado, protección y mejoramiento del predio, previos a la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, el titular o promovente podrá solicitar a la Dirección la autorización de su Proyecto Preliminar de Urbanización, el cual constará de:

I. Topografía, en tres juegos de planos en escala métrico decimal y firmados por el director responsable en obras de urbanización;

II. Síntesis del análisis del sitio; y

III. Archivo digitalizado de los elementos anteriores.

Artículo 59. Los requisitos para obtener la autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización, son los siguientes:

I. Solicitud de autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización;

II. Documentación que acredite la propiedad;

III. Dictamen de trazo usos y destinos; y

IV. Copia del recibo de pago de derechos por revisión y autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización previsto en la *Ley de Ingresos del Municipio*.

Artículo 60. El Proyecto Preliminar de Urbanización tendrá una vigencia bimestral pudiéndose refrendar sin exceder seis bimestres consecutivos a partir de la fecha de autorización del mismo, plazo durante el cual el urbanizador o promotor deberá concluir el trámite para la autorización de los proyectos geométrico y ejecutivo de urbanización. El plazo al que se refiere el presente artículo no deberá ser prorrogado, por lo que al término del mismo se deberán suspender las obras.

Artículo 61. Los proyectos de integración urbana, geométrico o ejecutivo de urbanización podrán modificarse en cualquier tiempo conforme a lo siguiente.

I. En tanto las modificaciones propuestas no contravengan las normas de control de la urbanización y edificación aplicables en la materia;

II. En los casos donde se pretenda modificar la estructura vial primaria, las áreas cesión para destinos o se incremente la superficie a desarrollar, se requerirá en primera instancia la autorización del Proyecto de Integración Urbana (PIU) por la Dirección;

III. Cuando se cuente con la autorización para celebrar contratos preparatorios de compra-venta no se permitirán modificaciones respecto a la ubicación de las áreas para destinos, salvo casos de fuerza mayor o causas supervinientes o con el consentimiento de los promitentes compradores que pudieran verse afectados con el cambio de proyecto bajo la responsabilidad del urbanizador o promotor;

IV. Para efectos de lo anterior la Dirección emitirá el resolutivo que le dé sustento y notificará al urbanizador y al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;

V. En el mismo resolutivo se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución, esto último en los casos en los que se incremente la superficie a desarrollar;

VI. En los casos cuando aplique que se determine un nuevo plazo, se otorgará la ampliación de la licencia de urbanización, previo pago de los derechos municipales que correspondan; así como, de la renovación de la fianza correspondiente; y

VII. Acreditar el pago de los derechos municipales que correspondan.

Artículo 62. Los requisitos para la autorización de cambios de los proyectos geométrico y ejecutivo de urbanización, son los siguientes:

- I.** Solicitud del promotor, firmada por el titular o representante legal, donde señale los cambios que se pretenden realizar al proyecto autorizado;
- II.** Planos que indiquen la propuesta de cambios de los proyectos geométrico y ejecutivo de urbanización, debidamente firmados por el director responsable del proyecto;
- III.** Modificación del Proyecto de Integración Urbana (PIU) autorizado por la Dirección, sólo en los casos donde se pretenda modificar la estructura vial primaria, las áreas para destinos o se incremente la superficie a desarrollar;
- IV.** Cuando la modificación del proyecto considere un aumento de superficie del predio a desarrollar, se deberá presentar lo siguiente:
 - a)** Los documentos que se indican en el artículo 20 del presente Reglamento;
 - b)** Certificado de libertad de gravamen con vigencia no mayor a 60 días;
 - c)** Calendario de obras que señale el nuevo plazo de ejecución de las obras;
 - d)** Actualización del presupuesto de obras de urbanización;
 - e)** Planos de ingenierías actualizados y debidamente aprobados por la Dependencia competente;
 - f)** Factibilidades actualizadas, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto;
 - g)** Actualización de las autorizaciones federales y/o estatales, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto;
 - h)** Vistos buenos de las dependencias municipales competentes, respecto a las modificaciones propuestas, en caso de que se requiera en virtud del cambio de proyecto; y
 - i)** Recibo oficial de pago por los derechos municipales que correspondan.

CAPÍTULO IX. De la Licencia de Urbanización.

Artículo 63. La solicitud para expedir la licencia de urbanización se integrará con los siguientes documentos:

- I.** La solicitud de autorización de la licencia de urbanización o en su caso solicitud de licencia de urbanización y edificación simultánea, en original y dos copias firmadas por propietario o representante legal;
- II.** La autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III.** En su caso, la indicación de la etapa del proyecto que se propone ejecutar;
- IV.** El certificado de libertad o gravamen, con fecha de expedición no mayor a 60 días naturales anteriores a la a la fecha cuando se completó el expediente para la expedición de la licencia de urbanización;
- V.** Copia del recibo del pago del impuesto predial, actualizado mínimo un bimestre posterior a la fecha cuando se completó el expediente para la expedición de la licencia de urbanización;

- VI.** Carta de asignación y aceptación del director responsable de obras de urbanización;
- VII.** Copia del registro del director responsable en obras de urbanización;
- VIII.** Copia del registro del director responsable en proyecto y obras de edificación, para el caso que se requiera aprobación del equipamiento urbano;
- IX.** La carta de aceptación expresa del urbanizador o promotor de cumplir con la terminación de las obras, en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto de urbanización;
- X.** La carta de aceptación del director responsable de obras de urbanización y/o edificación con registro, de acuerdo al desempeño y modalidad establecida en el presente Reglamento;
- XI.** El presupuesto de las obras de urbanización que incluya concepto, volumen y precios unitarios de cada una de las partidas;
- XII.** El calendario de las obras de urbanización; en caso de desarrollos por etapas deberán especificarse los periodos de ejecución de cada una;
- XIII.** La bitácora de obra de urbanización firmada, con los datos del propietario y del director responsable de la obra de urbanización; en el caso de tener un proyecto preliminar autorizado, se deberá presentar la bitácora previamente autorizada, a la cual se le agregaran los datos de la licencia de urbanización correspondiente y será validada por la Dirección;
- XIV.** La aceptación del urbanizador o promotor del monto de la garantía que deberá otorgar para responder por el correcto desempeño de las obras en el plazo previsto, que será del orden del 20% del valor de las obras, mediante fianza expedida por la compañía autorizada;
- XV.** La aceptación por parte del urbanizador o promotor, del cumplimiento del plazo a partir de la recepción de las obras de la urbanización de cada etapa o la totalidad; del plazo durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, en orden al 20% del valor de las obras, mediante fianza expedida por un plazo no menor a los 2 años, la cual sólo será cancelada con la aprobación del Municipio; dicha obligación deberá asentarse en la póliza de fianza respectiva;
- XVI.** La aceptación por parte del urbanizador o promotor de hacer entrega de los predios comprendidos como áreas para destino, cuya administración corresponderá al Ayuntamiento, como se dispone en el artículo 32 del presente Reglamento;
- XVII.** La acreditación del pago por derechos de urbanización, previstos en la *Ley de Ingresos del Municipio*; y
- XVIII.** En su caso, los recibos de la Tesorería Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme al convenio que hayan celebrado el urbanizador o promotor y el Ayuntamiento;

Artículo 64. Recibida la solicitud y satisfecho los requisitos anteriores, la Dirección deberá expedir la licencia de urbanización un plazo de 10 días hábiles.

Artículo 65. En la licencia de urbanización, se precisará:

- I.** El propietario o titular del predio, el urbanizador o promotor a quien se expide;
- II.** La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III.** Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV.** La vigencia para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 66. Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dirección entregará al urbanizador o promotor, la bitácora autorizada para realizar la supervisión y control de las obras.

Artículo 67. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegure la ejecución de las obras de urbanización; y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos del presente Reglamento.

El monto de esta garantía será del orden del 20% del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el plazo necesario para ejecutar la urbanización, misma que será cancelada una vez llevado a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, lo cual quedará asentado en el acta correspondiente.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

Artículo 68. La autorización de la Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea, faculta al propietario o promotor para solicitar la emisión del certificado de alineamiento y número oficial, así como la licencia de edificación para la autorización de las obras de edificación.

Artículo 69. La licencia de urbanización:

I. Tendrá vigencia de 24 meses conforme a lo establecido en la misma licencia de urbanización, a partir de la fecha de su autorización; en caso de desarrollo por etapas, se podrá expedir licencias de urbanización por cada una de ellas y de manera independiente, a solicitud del urbanizador, conforme a lo autorizado en el Proyecto Definitivo de Urbanización; y

II. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador o promotor deberá notificarlo a la Dirección y el plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas, a partir del día en que se haya notificado a la Dirección; en caso de contar con permiso de preventa la licencia de urbanización deberá estar vigente y sin suspensión.

CAPÍTULO X. De las Licencias de Construcción.

Artículo 70. La solicitud para expedir la licencia de Construcción se integrará con los siguientes documentos:

I. La solicitud de autorización de la licencia de construcción o en su caso solicitud de licencia de en original y dos copias firmadas por propietario o representante legal;

II. Dictamen Para Trazos Usos Y Destinos.;

III. Dictamen De Uso de Suelo;

IV. En su caso, el certificado de libertad o gravamen, con fecha de expedición no mayor a 60 días naturales anteriores a la a la fecha cuando se completó el expediente para la expedición de la licencia de urbanización;

V. En su caso, copia del recibo del pago del impuesto predial, actualizado mínimo un bimestre posterior a la fecha cuando se completó el expediente para la expedición de la licencia de Construcción;

VI. En su caso, Un Plano de Permiso con la información mínima siguiente:

- a.-Plantas Arquitectónicas.
- b.-Planta de cimentación y drenaje.
- c.-Planta Estructural.
- d.-Fachadas y Secciones.
- e.-Detalles generales.

VII. Plano de Localización georreferenciada con sus respectivas colindancias.;

VIII. La Licencia de Construcción tendrá vigencia de 24 meses conforme a lo establecido en la misma licencia de construcción, a partir de la fecha de su autorización; en caso de desarrollo por etapas, se podrá expedir licencias de construcción por cada una de ellas y de manera independiente.

CAPÍTULO XI.

De la suspensión, reanudación y recepción de obras de urbanización.

Artículo 71. El aviso de la suspensión de obras de urbanización se integrará con:

- I. El original y dos copias del aviso;
- II. La copia de la licencia de urbanización vigente a la fecha del aviso;
- III. La bitácora de control de las obras; y
- IV. Informe del avance de las obras de urbanización, expedido por el Director responsable de obra de Urbanización;

Artículo 72. Recibido el aviso de suspensión, la Dirección procederá a:

- I. Verificar que las obras estén suspendidas; y
- II. Emitir la notificación en donde se indicará que se tienen por suspendidas las obras, a partir de la fecha cuando dio aviso el promovente.

Artículo 73. El aviso de la reanudación de actividades se integrará con:

- I. El original y dos copias del aviso;
- II. Copia de la licencia de urbanización vigente a la fecha del aviso;
- III. Copia del acuerdo donde se indicó que se tuvieron por suspendidas las obras de urbanización; y
- IV. La bitácora de control de las obras.

Artículo 74. El urbanizador o promotor a partir de la fecha de recepción del aviso por la Dirección, podrá reanudar las obras de urbanización, fecha que deberá anotarse en la Bitácora para todos los efectos.

Artículo 75. Una vez concluidas las obras de urbanización, el urbanizador o promovente, solicitará su recepción, para lo cual:

- I. La Dirección, con base en la supervisión permanente de las obras de urbanización la cual quedó asentada en la bitácora de obra, verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto Definitivo de Urbanización, las especificaciones de construcción y normas de calidad;
- II. La Dirección solicitará a las dependencias, organismos públicos y entidades municipales, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, verifiquen que las obras se hayan ejecutado conforme a la calidad y especificaciones señaladas en los proyectos autorizados,

quienes deberán dar su respuesta en un plazo de 10 días hábiles; en el entendido de que si no responden están de acuerdo;

III. El urbanizador o promovente presentará las copias de:

a) El acta de entrega-recepción de las obras de redes de agua potable, alcantarillado, pluvial y saneamiento por el Organismo Operador;

b) El acta de entrega-recepción y contrato de servicio celebrado con la CFE;

IV. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dirección determina improcedente la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador o promotor, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, para que proceda a subsanarlas y continuar con el proceso de recepción;

V. Si la Dirección determina la procedencia de recibir las obras de urbanización, resolverá sobre la correcta terminación de las obras de urbanización; en un plazo no mayor de 20 días hábiles; y

VI. En caso de inconformidad con la resolución donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador o promotor podrá impugnar conforme a las disposiciones previstas en las leyes del *Procedimiento Administrativo y de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

Artículo 76. Los requisitos para acordar la recepción de las obras urbanización, son los siguientes:

I. Solicitud del promotor, firmada por el propietario o representante legal y el director responsable de las obras de urbanización, donde señale que las obras de urbanización ya fueron concluidas de acuerdo al proyecto definitivo autorizado;

II. Las copias del acta de entrega-recepción y contrato de servicio celebrado con la CFE;

III. La copia del acta de entrega-recepción de las obras de redes de agua potable, alcantarillado, pluvial y saneamiento por el Organismo Operador;

IV. La copia de la resolución sobre la terminación de las obras de urbanización;

V. Las copias de la Licencia de Urbanización y los recibos de los pagos de derechos, hasta la fecha de la resolución sobre la terminación de las obras de urbanización;

VI. En su caso, las escrituras de las áreas para destinos, cuya administración asumirá el Ayuntamiento;

VII. La fianza que garantice la reparación de los posibles vicios ocultos que surgieran en un plazo no menor de dos años, a partir de la recepción de las obras de urbanización de cada etapa o la totalidad del proyecto, la cual será del orden del 20% del valor de las obras de urbanización, misma que sólo será cancelada con la aprobación de la Dirección y la Tesorería Municipal;

VIII. El certificado de no adeudo exclusivamente por derechos de urbanización expedido por la Tesorería Municipal; y

IX. La bitácora de las obras de urbanización firmada por el Director Responsable en obras de urbanización.

Artículo 77. El acto de recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, en la cual se hará constar de acuerdo con su modalidad, lo siguiente:

I. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. La descripción de las áreas para destinos y sus fines públicos específicos; o la indicación de su permuta o sustitución por el Ayuntamiento;

III. La declaración por parte de la Dirección de que recibe del urbanizador o promotor, la posesión de las áreas para destinos o aceptó su permuta o sustitución;

IV. El resolutivo emitido por la Dirección, en donde se haga constar que el urbanizador o promotor cumplimentó la documentación necesaria para llevar a cabo el acto de entrega y recepción de las obras de urbanización;

V. La declaración por parte de la Dirección, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que el Ayuntamiento asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;

VI. En caso de los desarrollos o proyectos, cuando la asociación de vecinos haya solicitado y obtenido la administración de servicios públicos municipales, la indicación de los servicios concesionados y la declaración de su representante respecto a la recepción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano correspondientes; y

VII. La declaración por parte del urbanizador o promotor indicando los datos de la fianza que otorgue y del Ayuntamiento aceptando la garantía que constituya el urbanizador o promotor, obligándose a reponer las obras que presenten vicios ocultos de urbanización, por un plazo no menor de dos años, quedando canceladas automáticamente las fianzas otorgadas con anterioridad.

Artículo 78. El acto de entrega - recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las áreas para espacios públicos de vialidad y las de equipamiento que previo acuerdo serán administradas por el Ayuntamiento.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el Ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la urbanización.

Artículo 79. Con el acto de entrega-recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la urbanización y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y

II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado.

Al efecto, la Dirección informará a la Dirección de Catastro con el fin de que realicen las actualizaciones y apertura de cuentas correspondientes.

Artículo 80. El acto de recepción de obras de urbanización permitirá al titular la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la urbanización que corresponda.

CAPÍTULO XII.

De la venta al público de predios o fincas.

Artículo 81. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

Artículo 82. Cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes

de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción, se observará lo siguiente:

- I. La Licencia de Urbanización deberá estar vigente y activa;
- II. Se solicitará la autorización respectiva ante la Dirección, con los siguientes elementos:
 - a) La referencia a la licencia de urbanización expedida por la Dirección, citando su número y la fecha de expedición;
 - b) La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;
 - c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y
 - d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita la Dirección;
- III. Recibida la solicitud, la Dirección resolverá en un plazo no mayor de 15 días, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del Ayuntamiento para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, fianza por el 100% del valor de las obras por ejecutar;
- IV. Constituida la garantía, la Dirección expedirá de inmediato la autorización correspondiente; y
- V. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dirección.

Artículo 83. El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de construcción que le corresponda;
- II. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- III. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra.

CAPÍTULO XIII. De la subdivisión y relotificación de predios.

Artículo 84. Las subdivisiones, relotificaciones y fusiones de predios serán procedentes cuando.

- I. Su utilización no implique o requiera la apertura de vialidades públicas, u otras obras de urbanización;
- II. Las fracciones, lotes o predios resultantes puedan tener accesos independientes a vialidades públicas;
- III. Las fracciones, lotes o predios resultantes tengan las superficies mínimas que se establecen en el presente reglamento de acuerdo a su clasificación o localización;
- IV. No existan afectaciones o gravámenes que impidan su utilización o realizar actos de dominio; y

V. Sus titulares estén al corriente en el pago del impuesto predial y otras contribuciones municipales, que generen su propiedad o aprovechamiento.

Artículo 85. La subdivisión de predios rústicos localizados en áreas rurales será procedente y no requerirá de autorización municipal, cuando los predios o lotes resultantes tengan una superficie igual o mayor a una hectárea.

Artículo 86. Para autorizar la subdivisión de un predio, la Dirección requerirá y verificará que las fracciones, predios o lotes resultantes, conforme a su clasificación o localización, tengan las superficies mínimas siguientes:

I. En predios con servicios localizados en áreas rurales, las fracciones, predios o lotes resultantes deberán tener una superficie igual o mayor a la determinada en la zonificación y en base al contexto inmediato en el área o zona donde se localice.

II. En predios rústicos localizados en áreas urbanas, las fracciones, predios o lotes resultantes deberán tener una superficie igual o mayor a la determinada en la zonificación y en base al contexto inmediato en el área o zona donde se localice.

III. En predios urbanizados localizados en áreas urbanas los lotes resultantes deberán tener una superficie igual o mayor a la determinada en la zonificación aplicable en el área o zona donde se localice.

Artículo 87. La solicitud de subdivisión de predios se deberá presentar ante la Dirección con los documentos siguientes:

I. Solicitud original y dos copias firmadas por el titular o representante legal;

II. Los documentos para acreditar la propiedad y posesión del predio, como se indican en el artículo 20;

III. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos;

IV. Copia de la identificación oficial del propietario y/o apoderado legal;

V. Carta poder simple y copia de la identificación oficial del promotor, en su caso;

VI. En su caso, Certificado de libertad o gravamen o copia certificada del mismo emitido 60 días anteriores a la solicitud de la subdivisión;

VII. En su caso, Recibo del pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en curso;

VIII. Plano impreso geo-referenciado donde se precise:

a) El estado actual del predio conforme a su superficie, medidas y linderos;

b) El estado propuesto señalando la superficie, medidas y linderos de cada una de las fracciones, predios o lotes resultantes;

c) Las vialidades públicas de acceso al predio y a las fracciones, medidas o lotes resultantes; y

d) En su caso, las determinaciones de destinos, áreas de preservación o conservación y otras restricciones que afecten al predio y, en consecuencia, a las fracciones resultantes;

IX. En su caso, copia del pago por revisión del proyecto y derechos previstos en la *Ley de Ingresos del Municipio*; y

X. En el caso de predios o lotes urbanizados las copias de los documentos donde se acredite, mediante cualquiera de los siguientes documentos;

- a) La ejecución y recepción de las obras de urbanización que lo generaron;
- b) El pago correspondiente al aprovechamiento de infraestructura básica existente;
- c) La copia del recibo por la factibilidad o pago correspondiente a los servicios de agua potable y alcantarillado; o
- d) El dictamen técnico de antigüedad de edificación.

Artículo 88. El procedimiento administrativo para autorizar la subdivisión de predios se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Una vez recibida la solicitud correspondiente, la Dirección para resolver su admisión procederá conforme a los artículos 21 y 22 del presente Reglamento;

II. Con base en el acuerdo de admisión de la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación, contando con un plazo de 15 días hábiles para resolver la aprobación del acto regulativo solicitado, o en su caso señalar las observaciones que el propietario o promovente deberá solventar para obtener la autorización correspondiente; y

III. El promovente podrá solicitar nuevamente la revisión, misma que deberá efectuarse en un plazo de 10 días hábiles y sólo podrá versar respecto a las observaciones efectuadas con anterioridad.

Artículo 89. Las fusiones de predios no requerirán autorización de la Dirección.

Artículo 90. La fusión de un predio con una o más fracciones resultantes de las subdivisiones de otros predios, deberán ser autorizadas por la Dirección en forma simultánea cuando:

- I.** Se proponga incrementar su superficie para modificar su utilización; o
- II.** Se garantice el acceso a la vialidad pública.

Artículo 91. El procedimiento de subdivisión de predios rústicos localizados en áreas urbanas, donde los predios o lotes resultantes con una superficie igual o mayor a la determinada en la zonificación aplicable en el área o zona donde se localice, la Dirección podrá requerir o el titular del predio podrá solicitar:

I. Se inicie el procedimiento de urbanización con la determinación y localización de los destinos correspondientes al predio original y las fracciones, predios o lotes resultantes, así como de sus áreas de cesión;

II. Se autorice la ejecución de las obras mínimas de urbanización necesarias para la utilización del predio, mediante su integración con la red de infraestructura existente; o

III. Se autorice realizar las aportaciones para infraestructura básica existente, en el caso de predios colindantes a un área o zona urbanizada.

Artículo 92. Los notarios al otorgar las escrituras públicas correspondientes a la titularidad de derechos de cada fracción, predio o lote resultante de actos de subdivisiones, relotificaciones o fusiones, deberán indicar y certificar:

- I.** La clasificación que les corresponda, conforme a su localización en las áreas o zonas;
- II.** El acceso a la vialidad pública; y
- III.** Los destinos, restricciones o gravámenes que limiten su utilización.

CAPÍTULO XIV. Del Condominio.

Artículo 93. Para constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización de la Dirección, presentando los siguientes documentos:

- I. La solicitud original y dos copias firmadas por el propietario del predio o representante legal;
- II. Copia de la identificación oficial del propietario o representante legal;
- III. Los documentos que se indican en el artículo 20 del presente Reglamento o su indicación de que fueron aportados en el procedimiento de autorización del Proyecto de Integración urbana;
- IV. Copia de la autorización del Proyecto de Integración Urbana;
- V. Copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado;
- VI. El certificado de libertad o gravamen o copia certificada del mismo emitido 60 días antes de ingresar la solicitud;
- VII. El dictamen de trazo usos y destinos específicos;
- VIII. Copia simple del certificado de alineamiento y número oficial;
- IX. En predios urbanizados, el documento emitido por el organismo operador que acredite la existencia o disponibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante:
 - a) El pago actualizado; o
 - b) El dictamen de factibilidad del organismo operador, expedido en los tres meses anteriores a la fecha de la solicitud;
- X. En los procedimientos de autorización del régimen de propiedad en condominio para edificios, las copias de:
 - a) La licencia de construcción;
 - b) Los planos del edificio;
 - c) Cuando se promueva la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto a una edificación en proceso, el propietario del inmueble deberá garantizar ante el Municipio, la terminación y calidad de las obras, mediante fianza del orden del 100% del valor de las obras expedida por una compañía autorizada por la autoridad competente, lo cual se hará constar en la resolución emitida por la Dirección, de conformidad con lo señalado en la fracción X del artículo 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco y en lo señalado en el presente ordenamiento respecto de la autorización de preventa; y
 - d) El certificado de habitabilidad, cuando ya esté concluida la edificación;
- XI. En los casos de condominios compuestos, del cual exista consejo de administración, la aprobación del proyecto de la unidad condominal, en relación con los objetivos, los criterios de diseño y las normas generales del condominio compuesto;
- XII. Plano geo-referenciado del proyecto del condominio o unidad condominal;

XIII. El disco compacto (CD) que contenga el proyecto del condominio o unidad condominal; y

XIV. Copia del recibo oficial del pago por concepto de autorización del régimen de condominio.

Artículo 94. El proyecto del régimen de condominio se integrará con:

I. La ubicación, medidas y linderos del predio conforme a la escritura de propiedad o certificación de hechos o apeo y deslinde; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas del dominio público de la Nación;

II. Cuando sea parte de un condominio compuesto, la referencia de ello, así como el porcentaje que, en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden;

III. La descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, uso, medidas, linderos, así como el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes. Además, si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas;

IV. Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria a la unidad privativa por lo que se deberá indicar la proporción porcentual sobre los elementos comunes; y

VI. Las áreas comunes, indicándose medidas, linderos, superficie y su uso. Se podrán considerar para la constitución del régimen de propiedad en condominio, exclusivamente y para prestación de servicios comunes, las áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente, cuando se convenga su incorporación por su evidente utilidad.

Artículo 95. El procedimiento para autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto de un predio o edificación; se llevará a cabo de la siguiente manera:

I. Una vez recibida la solicitud, la Dirección procederá a revisar la documentación y resolverá su admisión;

II. A partir de la fecha cuando admita la solicitud, la Dirección contará con un plazo de 20 días para resolver su autorización o señalar las observaciones al urbanizador o promotor, quien deberá solventarlas para obtener la autorización correspondiente; y

IV. El urbanizador o promotor podrá solicitar la revisión o revisiones para solventar las observaciones que la Dirección le haya señalado, quien en un plazo de diez días hábiles deberá resolver en forma definitiva sobre la solicitud.

CAPÍTULO XV.

De la Infraestructura y el Equipamiento de los Centros de Población.

Artículo 96. Al Municipio le corresponderá promover el desarrollo de las obras de infraestructura básica, para integrar las áreas de reserva y en particular, las reservas territoriales.

Artículo 97. Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

Artículo 98. En los casos de predios localizados en áreas o polígonos de renovación, se aplicarán las aportaciones correspondientes a las contribuciones de mejoras o los pagos por aprovechamiento de infraestructura básica existente

Artículo 99. Es de utilidad pública la adquisición o expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 100. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de estas obras.

En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos de la zonificación.

Artículo 101. Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en el pago de impuestos o derechos municipales, como también en los procedimientos de permuta o sustitución de áreas para destinos.

CAPÍTULO XVI. De las Medidas de Seguridad.

Artículo 102. Las medidas de seguridad son aquellas que la Dirección de Inspección determine para garantizar el cumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento y la normatividad aplicable, además de evitar los daños a personas y bienes de cualquier tipo, que puedan causar las obras, ya sean públicas o privadas.

Artículo 103. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan; dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades o prevenir los riesgos respectivos.

Artículo 104. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Reglamento y la normatividad aplicable;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Reglamento;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de objetos, materiales, instalaciones o edificaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables; y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 105. En cualquier caso, de los antes mencionados, podrán ejecutarse las medidas de seguridad y simultáneamente imponerse sanciones al infractor o infractores, de conformidad al artículo 76 de la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*.

Artículo 106. Si en el procedimiento de ejecución de las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento, el personal facultado por la Dirección de Inspección, toma conocimiento de actos u omisiones que presuman la comisión de algún delito, informarán a la Sindicatura, para que realice las acciones legales correspondientes; de igual forma, harán del conocimiento los hechos que correspondan a la competencia de otras autoridades, para la aplicación de las sanciones determinadas en otra normatividad.

CAPÍTULO XVII. De las Sanciones.

Artículo 107. Las sanciones podrán consistir en.

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes municipales de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este Reglamento;

II. Multa que se determinará de conformidad con las disposiciones de la *Ley de Ingresos del Municipio* o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

III. Multa que se determinará de conformidad con las disposiciones de la *Ley de Ingresos del Municipio* o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

IV. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Reglamento; y

V. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas.

CAPÍTULO XVIII. De la Defensa de los Particulares.

Artículo 108. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 109. Procede el recurso de revisión:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Reglamento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento;

Artículo 110. La negativa ficta en los casos previstos en la presente Reglamento, se impugnarán conforme a las disposiciones previstas en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 111. La declaración de que operó la afirmativa ficta, en los procedimientos para los actos regulativos que se precisan en este Reglamento, se tramitará mediante el procedimiento que establece la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

Artículo 112. En el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, será requisito de procedencia para la declaración, el dictamen del director responsable donde se establezca que la acción de urbanización o edificación respecto de la cual se promovió el acto administrativo, está acorde a las disposiciones de zonificación y edificación aplicables.

Transitorios.

Primero. Este Reglamento entrará en vigor a los 20 días hábiles siguientes de su publicación en la *Gaceta Municipal*; abrogándose el *Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco*.

Segundo. Se derogan todas las normativas, ordenamientos, reglamentos y disposiciones municipales que se opongan al mismo al presente Reglamento.

Tercero. Los trámites pendientes y los iniciados durante la vigencia del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, seguirán sustanciándose conforme a dicha regulación, o en su defecto se podrá aplicar el presente ordenamiento siempre y cuando exista la petición expresa del promovente.