

# **GACETA MUNICIPAL**



Gaceta Municipal Cañadas de Obregón, Jalisco

Órgano oficial de Comunicación del H.  
Ayuntamiento de Cañadas de Obregón, Jalisco

01 de Septiembre de 2020

Año 2º, Gaceta Número 012/2018-2021

**PLENO DEL AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL**

C. Reynaldo González Gómez

Presidente Municipal

Psic. Adelaida Elizabeth Carvajal Torres

Síndico Municipal

**REGIDORES Y REGIDORAS DEL H. CABILDO 2018-2021**

C. Patricia Contreras González  
Lic. Orlando Iñiguez Lomelí  
C. Gloria Cecilia Lomelí Casillas  
C. José Guadalupe Ponce García  
C. Clemente Delgadillo Becerra  
Dr. Miguel Oropeza Ruvalcaba  
C. María Elvira Mercado Vallín  
C. Gonzalo Guzmán González  
C. María Alcaraz Martínez

C. Gabriela Ibarra López

Secretaria General

Gaceta Municipal Ayuntamiento de Cañadas de Obregón, Jalisco, medio oficial de publicación del Municipio de Cañadas de Obregón, Jalisco. Hermosillo No. 6 Cabecera Municipal, C.P. 47361. Responsables de la publicación, C. Reynaldo González Gómez, Presidente Municipal, C. Gabriela Ibarra López, Secretaria del Ayuntamiento.

[ayuntamientocanadas@gmail.com](mailto:ayuntamientocanadas@gmail.com)

Tel. 431-4030-101 o 431-4030-150

## **GACETA MUNICIPAL 012**

### **CONTENIDO:**

- **LINEAMIENTOS Y REQUISITOS PARA LA ESCRITURACION Y ENTREGA DEFINITIVA DE LOTES DONADOS DEL NUCLEO HABITACIONAL NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ EN CAÑADAS DE OBREGÓN, JALISCO.**
- **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑADAS DE OBREGÓN, JALISCO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones contenidas en este Lineamiento son de observancia general e interés público y se expide de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción I, II, VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73, 77, 85 fracción I y II y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracción II, 40, 41, 42, 44, 47 fracción V y 53 fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el punto 4.3 de la 23ª (Vigésimo Tercera) Acta de Sesión Ordinaria 13 (Trece) de Agosto del 2020, donde se autoriza aprobación y expedición de los lineamientos y requisitos para entrega y escrituración de los 76 setenta y seis lotes a las personas beneficiadas, así como a las consideradas en situación especial.

Este Lineamiento es obligatorio para los habitantes del municipio de Cañadas de Obregón que fueron beneficiados con la donación de un lote en el Núcleo

Habitacional de Nuestra Señora de la Luz.

**ARTÍCULO 2.-** La aplicación de este Lineamiento corresponde a:

I.- El Presidente Municipal;

II.- El Síndico;

III.- Cabildo Municipal.

IV.- Los demás funcionarios municipales a quienes el Presidente Municipal delegue facultades.

**ARTÍCULO 3.-** Se establecen como beneficiados las personas anotadas en la lista de los 76 setenta y seis lotes de 90 mts. Ubicados en el Núcleo Habitacional Nuestra Señora de la Luz, y la cual se ratifica para su donación absoluta en el punto número 4.1 cuatro punto uno de la 23ª (Vigésimo Tercera) Acta de Sesión Ordinaria del día 13 (Trece) de Agosto del 2020.

**ARTÍCULO 4.-** Se estipula que para la realización de trámites y entrega de lotes a sus nuevos propietarios mediante Escritura Pública, se requerirá realizar el pago del costo de escritura que se estipule por dicho trámite y que será informado a los nuevos propietarios en reunión que para tal efecto se realice, en el tiempo y forma que se fije para ello.

**ARTÍCULO 5.-** El término de la realización de los trámites correspondientes será dentro del lapso de 6 seis meses correspondientes al periodo de Octubre del año 2020 al mes de marzo del 2021, en el cual deberá reunirse la información, cubrirse los pagos y realizarse la escritura correspondiente.

**ARTÍCULO 6.-** La Escrituración de los lotes a sus propietarios será en Donación Pura y Simple a los beneficiados de los 76 setenta y seis lotes del Núcleo Habitacional, pero los gastos por escrituración y pagos de impuestos correspondientes serán a cargo de cada uno de los beneficiados.

**ARTÍCULO 7.-** El beneficiario que no realice gestión alguna o que habiendo iniciado su trámite no lo termine pasará a formar parte de las personas en situación especial en los términos del siguiente capítulo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **CASOS ESPECIALES**

**ARTÍCULO 8-** Para efectos de este Capítulo serán considerados casos especiales o en situación especial los siguientes:

- En caso de muerte de beneficiario principal (único beneficiario, conyugue o concubino).
- Divorcio
- Separación de concubinos
- Por falta de interés (jurídico)
- OTRO (a considerar)

**ARTÍCULO 9-** Las personas que se encuentren en alguna de las situaciones especiales establecidas en el artículo anterior, deberán acudir ante la oficina de Sindicatura Municipal a efecto de solicitar la información correspondiente para su caso particular, para lo cual deberán demostrar su personalidad e interés jurídico y legítimo bajo los requisitos que marca la ley y encontrarse plenamente identificado.

**ARTÍCULO 10.-** En el caso de muerte de beneficiario principal, deberá presentarse la/el cónyuge, concubina(o), acompañado de los hijos si los hubiere y deberán manifestar su conformidad con la realización del trámite a favor de quien ellos decidan deberá ser el nuevo beneficiario de la persona fallecida, firmando en presencia de Síndico Municipal y/o Secretaría General del Ayuntamiento, quienes harán constar tal circunstancia (tomándose como

base para efectos de sucesión lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco).

**ARTÍCULO 11.-** En el caso de Divorcio o separación de concubinos (en los que se hayan designado beneficiarios ambos), deberán ambos beneficiados decidir a nombre de quien quedará escriturado el Inmueble materia de la donación mediante escrito en los mismos términos establecidos en el artículo anterior, o en su caso acreditar con copia de sentencia la separación de bienes y adjudicación en su favor.

En los casos en que no exista acuerdo entre ambas partes y se reúnan los requisitos necesarios para la escrituración y cubiertos los pagos requeridos se procederá a la escrituración de ambos beneficiados.

**ARTÍCULO 12.-** En los casos en que exista falta de Interés Jurídico, es decir que una vez que sea del pleno conocimiento de las personas beneficiadas el tramite a seguir y los documentos requeridos para tal fin, no exista la disponibilidad de realizarlos transcurrido el plazo de 3 tres meses de iniciados los procesos de escrituración y entrega, termino en el cual le será peticionado por máximo 2 dos ocasiones la realización de los trámites necesarios para la escrituración y entrega sin que este realice gestión alguna, se tomara como una negativa y falta de interés jurídico del Beneficiario, turnándose su caso a la junta de Cabildo para la revocación de su donación y designación de nuevo beneficiario.

**ARTÍCULO 13.-** Tratándose de caso especial que no se encuentre estipulado en el artículo octavo, se deberán acercar las personas con Interés Legítimo a Sindicatura o Secretaría General para establecer su supuesto y buscar la mejor solución a su situación.

En todos los casos de situación especial se procurara facilitar la tramitación, y sencillez de los trámites a realizar, con la mejor disponibilidad de parte de la autoridad encargada, facilitando todas las herramientas al alcance del Ayuntamiento para hacer posible su conclusión rápida y efectiva en favor de quien así lo acredite.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **PRIVACIDAD.**

**ARTÍCULO 14-** No se le dará información a persona ajena al trámite si este no tiene poder otorgado ante autoridad competente para que realice o gestione trámite alguno.

Para efectos de este artículo se considera autoridad competente, el síndico municipal, secretaría General, o Notario Público, el cual deberá estar firmado en presencia del funcionario Público y ante 2 dos testigos. (En caso de poderes otorgados ante Notario Público no se requiere testigos).

**ARTÍCULO 15.-** Toda la información recabada durante la tramitación, gestión y realización de las Escrituras de Propiedad serán tratadas como información privilegiada, por lo que se prohíbe su divulgación y exposición, con excepción a los datos públicos que así deban ser considerados por el Ayuntamiento o que así decida dar a conocer con fines del mismo proyecto.

### **TRANSITORIOS**

**ÚNICO.-** Los presentes lineamientos serán aplicables a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.



# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑADAS DE OBREGÓN, JALISCO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
ADMINISTRACIÓN 2018-2021

**C. REYNALDO GONZÁLEZ GÓMEZ, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Cañadas de Obregón, Jalisco, en cumplimiento con lo dispuesto en los Artículos 42; Fracciones IV y V, y el Artículo 47; Fracción V, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, a todos los habitantes del municipio hago saber:**

**Que el H. Ayuntamiento de Cañadas de Obregón, Jalisco, en 22ª Sesión Ordinaria ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente dictamen de:**

**PRIMERO.** - Se aprueba el Reglamento de Construcción del Municipio de Cañadas de Obregón, Jalisco como a continuación se indica:

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑADAS DE OBREGÓN, JALISCO**

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

##### **Disposiciones Generales**

*Artículo 1.-* El presente Reglamento se expide de conformidad con las facultades que confiere al H. Ayuntamiento en el artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como el Artículo 77, Fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco y los Artículos 37, Fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

*Artículo 2.-* Toda excavación, construcción, demolición o remodelación de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación de la vía pública, dentro del Municipio de Cañadas de Obregón debe registrarse por las disposiciones del presente Reglamento.

*Artículo 3.-* Corresponde al H. Ayuntamiento Constitucional de Cañadas de Obregón, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior y también, la vigilancia para

el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, y por conducto de la Dirección de Obras Públicas.

*Artículo 4.-* Las disposiciones de este Reglamento, también se aplicarán a zonas de asentamiento humanos irregulares, quedando condicionadas las licencias de construcción, a que se ajusten a los esquemas de ordenamiento y de regularización correspondiente a cada zona, conforme al Plan de Desarrollo Municipal.

*Artículo 5.-* Para los fines de este Reglamento se designará al Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio de Cañadas de Obregón, como "Plan Municipal", a la Dirección de Obras Públicas como la "Dirección", los esquemas de ordenamiento urbano como "Carta de Ordenamiento" y al Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano para el Municipio como "El Reglamento".

*Artículo 6.-* En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente el derecho común, las normas de derecho administrativo en general, el reglamento interior del ayuntamiento, el Reglamento de Zonificación de Estado, la jurisprudencia en materia administrativa y los principios generales de este derecho.

## CAPÍTULO I

### FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

*Artículo 7.-* La Dirección de Obras Públicas para los fines a que se refiere este Reglamento, tiene las siguientes facultades:

- a) La aplicación del ordenamiento, con respecto del Plan de Desarrollo Urbano como lo indica el artículo 115 del Código Urbano del Estado de Jalisco para establecer el ordenamiento territorial, como los usos y destinos del suelo y las normas de edificación, (Desarrollado con ayuda a la dependencia de SEMADET, JIAS y Municipio).
- b) Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción de las leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas con las características que en particular considere necesarias.
- c) Determinar administrativamente y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios públicos y equipamiento en general reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno.
- d) Conceder, negar o revocar, de acuerdo con este Reglamento las licencias y permisos para todo género y actividades contempladas en el artículo segundo de este ordenamiento.

- e) Inspeccionar todas las actividades contempladas en el artículo segundo de este ordenamiento, ya sea que estas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en este Reglamento.
- f) Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera.
- g) Ordenar la suspensión de obras en los casos previstos por este Reglamento.
- h) Dictaminar en relación con edificios estructuralmente peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbación, y en su caso clausurar del inmueble, e informar a la brevedad al área de padrón y licencias, o su similar, para que ésta inicie procedimiento de revocación de la licencia municipal.
- i) Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este Reglamento y que no fueron realizadas en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas.
- j) Proponer al Ayuntamiento las modificaciones o adiciones de las sanciones que correspondan a las acciones de lo estipulado en el Artículo segundo de este Reglamento para su aprobación por Cabildo Municipal y su aplicación en la Ley de Ingresos del año subsecuente, aprobado por el Congreso del Estado.
- k) Llevar un registro calificado de peritos generales, peritos especializados de compañías constructoras, así como registro provisional para la ejecución de obras Federales, Estatales y Municipales.
- l) Evitar el asentamiento ilegal de zonas irregulares, reordenar los existentes aplicando esquemas de ordenamiento que tome en cuenta la vialidad necesaria y los espacios suficientes para la integración de equipamiento urbano, servicios públicos y otros de interés común, así como promover la regularización de estos realizando las demoliciones que se requieren en aquellas construcciones que no cumplan y afecten el interés público plasmado en el Plan de Desarrollo Urbano.
- m) Se faculta al Director de La Dirección de Obras Públicas para la emisión de Dictamen de Trazo, Uso y Destinos de Suelo, así como, de Dictamen de Cambio de Uso de Suelo.

## CAPÍTULO II

### **DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA**

Artículo 8.- Se denominan peritos, aquellos ingenieros civiles o arquitectos, titulados y únicamente registrados ante la Dirección de Obras Públicas, y a quienes el H. Ayuntamiento concede la facultad en exclusiva del valor con registro indispensable, para el otorgamiento de las licencias de construcción, demolición, excavación o remodelación, imponiéndoles por otra parte la obligación de acatar este Reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia, con su intervención.

Artículo 9.- La Dirección de Obras Públicas apoyada en los colegios de profesionistas del Estado, otorgará el registro solo a aquellos profesionistas relacionados con la materia, que cumplan con los requisitos establecidos.

- a) Los requisitos para obtener el registro como perito son los siguientes:
- Ser Ingeniero Civil o Arquitecto titulado
  - Contar con cédula profesional federal
  - Contar con cédula Estatal
  - Pertenecer a un Colegio de profesionistas legalmente constituido ya sea de Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros Arquitectos.
  - Presentar Currículum
- b) Todo perito al solicitar licencias de construcción o de cualquier índole, deberá indicar su número de registro y firmar las solicitudes respectivas.

Artículo 10.- Las licencias para obras con problemas técnicos particularmente, solo se concederán cuando sean avaladas por los peritos especializados.

El registro del perito es permanentemente y su vigencia dependerá de la oportunidad con que se cubran los derechos respectivos.

Artículo 11.- Todo perito con registro vigente, contara con una credencial expedida por la Dirección, que acredite como tal y deberá presentarla para todos los tramites de licencias que realice ante la misma dirección.

Artículo 12.- La vigencia de la credencia que se hace mención no podrá ser mayor de un año y la renovación de la misma será dentro de los dos meses siguientes al a fecha de su vencimiento, previa comprobación del cumplimiento de las obligaciones señaladas por la Ley de Ingresos y la de este Reglamento.

Artículo 13.- Los peritos reglamentados por este ordenamiento se clasificarán en dos grupos: Peritos Generales y Peritos Especializados. Los primeros son lo que pueden solicitar licencia para toda clase de obra, debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera y al juicio de la dirección, de un perito especializado; los segundos son aquellos que pueden solicitar licencias para obras o por parte de ellas que, perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura o del urbanismo, presenten problemas particulares.

Artículo 14.- La Dirección de Obras Públicas llevará un registro de los peritos generales y especializados que hayan cumplido los requisitos correspondientes, a quienes por tanto se les haya otorgado la inscripción, se publicará la lista de los peritos generales y especializados en los tableros de sus propias oficinas.

Artículo 15.- El perito será responsable de la obra desde su inicio hasta su culminación, debiendo dar aviso a la Dirección de Obras Públicas de la terminación, suspensión o modificación de la misma.

Artículo 16.- Es obligatorio que el perito mantenga al corriente la bitácora de obra, no expidiendo la vista en un término mayor a ocho días, debiendo anotar el proceso específico de la construcción, incidentes y la eventualidad, cuando se haya producido algún cambio de proyecto o sistema autorizado, instrucciones del perito, así como la observación de la inspección de la dirección. Es también obligatorio colocar en lugar visible de la obra la pancarta que contenga los datos con su nombre, número de licencia de la obra, ubicación con el número oficial otorgado y la institución que le otorgo el título.

Artículo 17.- El perito que no dé cumplimiento a lo dispuesto en el presente Reglamento, se hará acreedor a las sanciones, consistentes en suspensión temporal, cancelación del registro o de carácter económico en los términos de la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 18.- El cambio de peritos de obra se podrá solicitar en cualquier etapa de la construcción; corresponde de la Dirección autorizarlo, asumiendo el nuevo perito las responsabilidades derivadas de la obra.

Artículo 19.- A ningún perito se le concederá licencias de construcción por mayor cantidad de lo que su capacidad y organización plenamente demostrada le permita controlar y supervisar la obra, a juicio de la Dirección de Obras Públicas de manera física minuciosamente a cada uno de ellas, con el fin de observar constantemente su correcta ejecución, y si se detectan irregularidades técnicas y/o administrativas, no se le otorgarán nuevas licencias hasta que subsane tales irregularidades.

Los funcionarios públicos que laboren dentro de la Dirección de Obras públicas y que contengan el puesto de Director de Obras Públicas o supervisores externos en su caso, quienes hagan las funciones de control de acciones urbanísticas, remodelaciones, mantenimiento dentro del centro histórico y fincas catalogadas como patrimoniales o sus similares, estarán impedidos para ser peritos durante el tiempo que tengan tal puesto.

**Nota:** Se suspenderá el registro de cualquier perito que incurra en infracciones de cualquier índole al presente Reglamento, y su peritaje será habilitado una vez que regularice su situación. La suspensión de cualquier registro se hará del conocimiento del perito por escrito, dándole un plazo razonable según la gravedad de la infracción, para que se corrija antes de actuar sobre la suspensión ya descrita con copia del colegio correspondiente.

## TÍTULO SEGUNDO

### CAPÍTULO I

#### DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 20.- Las infracciones a las normas del presente reglamento serán sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en el mismo.

Artículo 21.- Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualquiera de las acciones que se mencionan en el artículo 2º recabar ante la dirección, el dictamen de trazos, usos y destinos (tratándose de predios ubicados fuera de la mancha urbana), la factibilidad previa a la licencia de construcción, donde se señalen las consideraciones y características, debiendo además, -si la Dirección de Obras Públicas lo estima necesario tomar en cuenta, el género de las obras a realizar anexando los dictámenes y condicionantes que se soliciten en los organismos municipales, estatales y federales involucrados.

Artículo 22.- Las licencias de construcción tendrán carácter definitivo, una vez que se hayan cumplido los requisitos señalados en el artículo 23, pudiendo otorgar licencias condicionadas siempre y cuando los documentos no sean técnicamente indispensables.

Artículo 23.- Son requisitos para el otorgamiento del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos del Suelo y Dictámenes de Cambio de Uso de Suelos:

1. Solicitud por escrito del propietario o representante legal
2. Copia de Identificación de Propietario
3. Anexar escritura pública debidamente registrada o título de compra y venta que acredite la propiedad legal del terreno
4. Fotografías del predio
5. Copia del Pago último impuesto predial
6. Croquis de ubicación del predio con Coordenadas UTM
7. Dictamen de Riesgos (Protección Civil Municipal)
8. Dictamen de Ecología (Dirección de Ecología Municipal)
9. Certificado Catastral
10. Pago de derechos al ayuntamiento

#### **Tipo Agroindustrial o Industrial:**

1. Solicitud por escrito del propietario o representante legal.

2. Copia de Identificación de propietario.
3. Anexar escritura pública debidamente que acrediten la propiedad legal del terreno.
4. Fotografías del predio
5. Acta de Asociación Civil de la Empresa en su caso
6. Copias de Documentos de persona Jurídica o Empresa donde faculten Apoderado o Representante Legal de la Empresa (Cata Poder o acta constitucional donde lo nombre Representante Legal)
7. Croquis de ubicación con coordenadas UTM
8. Memoria Descriptiva de la Obra a efectuar
9. Dictamen de Riesgos (Protección Civil Municipal)
10. Dictamen de Ecología (Dirección de Ecología Municipal)
11. Manifestación de Impacto Ambiental
12. Evaluación de Impacto Ambiental (SEMADET)
13. Certificado Catastral
14. Copia del Pago último impuesto predial
15. Pagos de derecho al ayuntamiento.

**NOTA:** Por consecuencia de no contar el Municipio con un Plan de Desarrollo Urbano no tendrá la autorización de la entrega de los documentos anteriormente mencionados por lo que el Municipio solo podrá expedir un DICTAMEN TÉCNICO INFORMATIVO donde se solicitará un Plan Parcial, así como una Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 23.- Bis. Son requisitos para el otorgamiento de licencias de construcción los siguientes documentos:

**Áreas Habitacionales:**

1. Solicitud por escrito del propietario o representante legal.
2. Copia de Identificación de propietario.
3. Anexar escritura pública debidamente registrada o título de compra y venta que acredite la propiedad legal del terreno.
4. Factibilidad por escrito otorgada por Dirección de Obras Públicas
5. Croquis de ubicación con coordenadas UTM.
6. Planos para el permiso que contengan como mínimo: Planta(s) arquitectónica(s) y de conjunto, planta de cimentación con redes de drenaje y agua pluvial, cortes,

alzados, localización con medidas del terreno y referencia a esquinas, cotas parciales y totales, recuadro información con datos completos.

7. Copia del Pago último impuesto predial
8. Comprobación del registro de obra ante catastro municipal.
9. Pagos de derecho al ayuntamiento.

**Agroindustrias o Industrial:**

1. Solicitud por escrito del propietario o representante legal.
2. Copia de Identificación de propietario.
3. Anexar escritura pública que acrediten la propiedad legal del terreno
4. Acta de Asociación Civil de la Empresa en su caso
5. Copias de Documentos de persona Jurídica o Empresa donde faculten Apoderado o Representante Legal de la Empresa (Cata Poder o acta constitucional donde lo nombre Representante Legal)
6. Copia del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos (Específico)
7. Copia del Dictamen de Cambio de Uso de Suelo (Si es el caso)
8. Plan Parcial
9. Factibilidad por escrito otorgada por Dirección de Obras Públicas
10. Croquis de ubicación con coordenadas UTM.
11. Memorja Descriptiva de la Obra a efectuar
12. Proyecto Ejecutivo: Planos para el permiso que contengan como mínimo: Planta(s) arquitectónica(s) y de conjunto, planta de cimentación con redes de drenaje y agua pluvial, cortes, alzados, localización con medidas del terreno y referencia a esquinas, cotas parciales y totales, recuadro información con datos completos.
13. Dictamen de Riesgos (Protección Civil Municipal)
14. Dictamen de Ecología (Dirección de Ecología Municipal)
15. Manifestación de Impacto Ambiental
16. Evaluación de Impacto Ambiental (SEMANAT)
17. Copia del Pago último impuesto predial
18. Alineamiento y número oficial
19. Comprobación del registro de obra ante catastro municipal.
20. Pagos de derecho al ayuntamiento.

En construcciones especiales en las que, por su magnitud, sistema constructivo, funciones y capacidades requieran un estudio especial, se deberá cumplir los requisitos que establece el artículo 193 de este Reglamento.

Artículo 24.- La ejecución de las obras se ajustará a las normas y disposiciones establecidas en este reglamento, para mantener seguridad, estabilidad, calidad y buen aspecto, cualquier cambio y principalmente de tipo estructural, deberá darse aviso a la Dirección de Obras Públicas en un plazo máximo de quince días, la que determinara si es o no procedente.

La obtención de la licencia de habitabilidad para todo género de construcción, habiendo sido terminada.

Artículo 25.- Podrán otorgarse licencias de construcción sin el aval de un perito, cuando se trate de ampliaciones que no excedan de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>), o modificaciones menores que mejoren la construcción, pero siempre con la expedición de una orden de pago que cubra los derechos respectivos por única ocasión. Se entiende que el responsable por dichas ampliaciones o mejoramientos será única y exclusivamente el propietario y podrá pedir asesoría gratuita a la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 26.- No se requerirá de licencia para efectuar las siguientes obras:

- a) Resanes y enjarres interiores.
- b) Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura.
- c) Pintura y revestimientos interiores
- d) Reparación de albañales y registros internos.
- e) Reparación de tuberías de agua
- f) Limpieza, enjarres, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas, en estos casos deberán adaptarse las medidas necesarias para evitar molestias al vecindario.
- g) Impermeabilización y corrección de humedades o afecto a salitrosos en interiores.
- h) Impermeabilización y reparación de azoteas íntegramente sin que se afecten elementos estructurales.
- i) Acciones emergentes, para prevención de accidentes con reserva de comunicar a la dirección dentro de un plazo menor de setenta y dos horas, a partir a iniciación de las obras.
- j) Construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obras, bodegas o vigencia en el predio donde se edifique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes.
- k) Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble.
- l) Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la dirección, no se afecten los intereses del municipio.

Artículo 27.- No se concederán nuevas licencias para obras a peritos que hayan incurrido en infracciones al presente Reglamento hasta en tanto la regularicen.

Artículo 28.- Se realizará la suspensión o clausura inmediata a toda obra que no cuente con licencia de construcción.

Artículo 28 Bis.- Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra de manera inmediata según la gravedad, con sujeción a fallas graves en la estructura o afectaciones a los colindantes (vecinos). Dicha acción se hará previo aviso al primer responsable (perito y/o propietario) otorgando un plazo no mayor a veinticuatro horas (24 Hrs) para regularizar la situación, en caso de no localizar al responsable, se procederá a la realización de un acta circunstancial.

Artículo 29.- En caso de la suspensión de la obra, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la Dirección de Obras Públicas en un plazo no mayor de quince días para asentarlo en la licencia de construcción correspondiente, y evitar que se cumpla el plazo concedido de la misma, así como la reiniciación correspondiente de labores.

Artículo 30.- Una vez concluido el plazo otorgado de la licencia definitiva (Un año), si no se tramitaran las obras autorizadas, podrán otorgarse prorrogas bimestrales, cuyo derecho se cobrarán de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 31.- El artículo segundo de este Reglamento, también se aplicará a zonas de asentamientos irregulares donde se otorgará cuando sea factible, el registro de obra, quedando condicionadas las licencias de construcción a que se ajusten a los sistemas de ordenamiento correspondiente a cada zona.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA INSPECCIÓN**

Artículo 32.- La Dirección de Obras Públicas vigilará y verificará el cumplimiento del presente reglamento, a través del personal de inspección.

Artículo 33.- Mediante el departamento de inspección se ejercerá la acción propia de su fusión de todas las obras en proceso, de conformidad en los artículos correspondientes de este Reglamento.

Artículo 34.- El personal que se comisione a este efecto deberá estar previsto de credencial, que lo identifique con su carácter oficial y de orden escrita de la Dirección de Obras Públicas, en la que se precise el objeto de su visita.

Artículo 35.- Los propietarios o sus representantes, los peritos o auxiliares, así como los ocupantes de los lugares en donde se vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble, a los inspectores de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 36.- Al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, de los artículos del reglamento que resulten violados, así mismo sugerir las consideraciones o recomendaciones que haya lugar.

### CAPÍTULO III DE LA VIALIDAD

Artículo 37.- *Vía Pública* es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública al servir para la ventilación, iluminación y asolamiento de los edificios que la limiten, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie determinada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Artículo 38.- Las vías públicas, no se desafectarán del uso público al que están destinadas, mismas que tendrán carácter de inalienables<sup>1</sup>, imprescriptibles y no se estarán sujetas a ningún gravamen, a menos que por interés público el Ayuntamiento por causa justificada les dé un uso distinto. Corresponde a las autoridades municipales la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, acceso y otros semejantes que refieren al uso y destino de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

Artículo 39.- Todo terreno que, en los planos oficiales de la Dirección de Obras Públicas, en los archivos municipales y estatales, aparezca como vía pública y destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

Artículo 40.- Corresponde a la Dirección de Obras Públicas, el dictar las medidas necesarias para promover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común, en los términos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 41.- Las vías públicas tendrán diseño y anchura que en objeto se definen en el Plan Parcial o en el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**. El proyecto oficial relativo

---

<sup>1</sup> **Inalienable:** Que no se puede Enajenar (Vender, donar o ceder)

señalara las proporciones que deberán ser destinadas a banquetas o a tránsito de personas y vehículos pueda ser inferior a las señaladas dentro de las clasificaciones propias a cada uno de las vialidades definidas en la Ley de Desarrollo Urbano, en el Plan Municipal o precisamente en el anexo que para este objeto se integra el presente reglamento.

Artículo 42.- Los tipos de vialidad, para efectos de la aplicación del presente reglamento se definen en:

**REGIONALES:** Aquellas secciones viables destinadas a integrar los ingresos carreteros, con posibilidad de contener el tráfico pesado.

**INTERURBANAS:** Con secciones mínimas recomendable de treinta metros de parámetro a parámetro, con tránsito vehicular semi-rápido y mixto, con infraestructura mayor.

**COLECTORAS:** Con secciones mínimas de diecinueve metros de parámetro, con tránsito vehicular ligero, semi-lento, previendo cruces y circulación peatonal constante, con infraestructura intermedia.

**LOCALES:** Son las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento. El ancho de estas calles medidas de alineamiento a alineamiento de las propiedades, no deberá ser menor de quince metros (15 mts) en los fraccionamientos habitacionales urbanos de primera y tipo medio; y de trece metros (13 mts) en las habitaciones urbanas de tipo popular y campestre. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de dos metros (2 mts). Cuando por razones justificadas por el proyecto urbanístico existan calles locales cerradas, estas deberán rematar un retorno cuyo diámetro sea, como mínimo, dos veces el ancho del arroyo, más en ancho de las banquetas correspondientes. Ninguna calle cerrada podrá tener una longitud mayor a ocho metros (8 mts), medidos desde su intersección con una calle que sea cerrada y será obligatorio usar en la nomenclatura el término "cerrada" o "retorno". Solo se permitirá una longitud mayor, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen; este tipo de calles no se podrán tener un ancho menor, de alineamiento de la propiedad, de dieciocho metros.

**ANDADORES:** Con secciones de ocho metros para uso peatonal preferente, con posible ingreso vehicular en los vecinos directos, con infraestructura doméstica.

Esto referente al **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco** en los Artículos 296, 297, 298 y 299.

Artículo 43.- Los particulares que sin previo permiso de la Dirección de Obras Públicas, que en contravención<sup>2</sup> a los reglamentos municipales, invadan la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos, o cualquier forma, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableados del alumbrado público, estarán obligados sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades a que se hagan acreedores, y retirar los

<sup>2</sup> Contravención: Incumplimiento de un mandato, ley u otra norma establecida.

obstáculos y hacer las reparaciones a las vías públicas y servicios públicos en la forma y plazo que en afecto le sean señalados por la Dirección de Obras Públicas.

En caso de que, vencido el plazo fijado y no haya concluido el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección de Obras Públicas procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos, y pasara relación de los gastos que ellos hayan importado a la Hacienda Municipal, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación por la mencionada Dirección de Obras Públicas. Asimismo, queda prohibido usar la vía pública para instalar aparatos o botes de basura que entorpezcan el tránsito, y puedan producir molestias a los vecinos.

*Artículo 44.-* Quedan igualmente prohibida la ocupación de la vía pública, sin previo permiso de la Dirección de Obras Públicas, la cual a consecuencia, tendrá la facultad de fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales, permanencia en la vía pública de materiales y escombros por solo el tiempo necesario para la realización de las obras, de los obstáculos al expedito y seguro tránsito de las vías públicas, en la forma que la misma Dirección de Obras Públicas determine, tomando al respecto las medidas necesarias y levantando las infracciones que en violación de sus disposiciones sean cometidas.

Por lo tanto, queda prohibido hacer revolturas de concreto, preparación de morteros y de cualquier mezcla sobre los arroyos vehicular o banquetas, debiéndose hacer las artesas o mecaleros dentro del predio de la obra.

*Artículo 45.-* Los andadores que contengan instalaciones o cualquier tipo de servicios y que involucren a más de una vivienda, y quien tengan más de setenta metros (70 mts) de longitud a partir de la vialidad que les dé acceso, deberán de tener los controles que garanticen la seguridad en cualquier tipo de emergencia.

Para la construcción de cualquier banqueta quedará sujetos a los criterios de la Unidad Municipal de Protección Civil, para la instalación de hidrantes para bomberos; asimismo, en el caso de rampas para personas con capacidades diferentes como la construcción de estas, se estará a los criterios del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) de este Municipio. De igual forma, queda prohibido el uso de materiales vitrificados o pisos cerámicos, aun los denominados antiderrapantes cualquier tipo de material con terminado pulido.

La continuidad de rasante de banquetas no deberá ser interrumpida por rampas de cocheras o cualquier otro obstáculo, quedando a consideración de la Dirección de Obras Públicas la autorización de los casos especiales.

*Artículo 46.-* Quedan prohibido el uso de las vías públicas para cualquier instalación de carácter particular, reservándose este derecho a la Dirección de Obras Públicas.

*Artículo 47.-* La tipificación de las vialidades existentes en el Municipio de Cañadas de Obregón serán determinantes al definir los usos de suelo que se pretendan en las mismas.

## TÍTULO TERCERO

### CAPÍTULO I

#### DE LA ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

*Artículo 48.-* Toda acción señalada en el artículo 2do de este reglamento necesariamente tendrá que adjuntarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén destinadas para cada zona específica, quedando prohibidos los usos señalados como incompatibles.

*Artículo 49.-* Las zonas del Municipio de Cañadas de Obregón quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos y demás urbanizaciones, así como lo establece el **Código Urbano para el Estado de Jalisco**; Titulo Sexto de la Zonificación; Capítulo III (De las Normas generales para la reglamentación de Zonas); Artículo 164 -167, será base para la elaboración de normas, pagos de derecho, sanciones, revocación de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según sea el caso.

*Artículo 50.-* Las zonas habitacionales se clasificarán según lo determine el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**; Capítulo IX (Reglamento de Zonas Habitacionales); Artículo 51-61.

*Artículo 51.-* En todas los Fraccionamientos o Colonias sin importar su tipo, donde soliciten usos diferentes al habitacional para el que fuero previstos, deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos y respecta las áreas que se marcan para esto, según lo determine el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**, conforme a la estructuración urbana que se prevé tomándose como incompatible los que deterioren, contaminen, congestionen o perturben la tranquilidad de los vecinos.

*Artículo 52.-* Serán obligatorio para los nuevos fraccionamientos definir las zonas donde se prevé la ubicación del equipamiento urbano y servicios auxiliares, que tomando en cuenta la densidad máxima tolerable del desarrollo del desarrollo, guarde proporción complementaria, con la estructura de la zona donde se ubique.

*Artículo 53.-* Queda prohibidos los usos que perjudiquen a los sistemas de abastos y desechos.

*Artículo 54.-* Tratándose de aquellas industrias no contaminantes y que no causen molestias algunas, podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales, siempre y cuando ofrezcan

beneficio a estas y no afecten la imagen, el tránsito o el ambiente; así como lo señalado en el **Reglamento Estatal de Zonificación**.

*Artículo 55.-* Industrias de producción avícola, porcina o que otro tipo que produzcan residuos de desechos contaminantes que afectan la salud de los pobladores no podrán ubicarse a una distancia menos de seis kilómetros (6 km) de la mancha urbana; de no ser así no darán permiso, así como se tomaran las medidas necesarias que marque la ley.

*Artículo 56.-* Las densidades de construcción y población serán destinadas según el Plan de Desarrollo Urbano, y para cualquier relacionado a esto y no mencionado en el Plan, se hará referencia al **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco**.

*Artículo 57.-* Será requisito para la aprobación de proyectos, considerar las construcciones colindantes a fin de integrar los niveles de la edificación al entorno inmediato.

*Artículo 58.-* Los límites de superficie construida para cualquier unidad de vivienda multifamiliar, residencial o popular, serán de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano o al **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco** en su caso.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA NOMENCLATURA DE VIALIDADES**

*Artículo 59.-* Es facultad del Cabildo Municipal reglamentar los nombres que se impondrán a calles, calzadas, avenidas, parques, mercados, escuelas, bibliotecas, centros sociales, plazas, unidades asistenciales, conjuntos habitacionales, colonias, poblados, fraccionamientos o cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular amerite.

*Artículo 60.-* Una vez que haya sido recibida la solicitud referida por el Síndico Municipal se presentara para su aprobación ante el Cabildo Municipal.

*Artículo 61.-* No podrá imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales o federales, ni de cónyuges o parientes hasta el segundo grado durante el periodo de su gestión.

*Artículo 62.-* La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, deberán ajustarse a lo establecido en el presente reglamento.

*Artículo 63.-* Solo se podrá imponer el nombre de personas a calles o lugares públicos, de quienes se hallan destacado por sus actos en beneficios de la sociedad.

*Artículo 64.-* Los nombres a lugares públicos señalados en el artículo 59 De este reglamento, solo podrán ser mexicanos en los términos del artículo anterior.

*Artículo 65.-* Únicamente se les podrá imponer el nombre de algún extranjero, a los lugares señalados en este reglamento, a quienes hayan hecho beneficios a la comunidad internacional.

*Artículo 66.-* En las placas públicas que se fijen con motivo de la inauguración de las obras públicas que realice la administración municipal, cuando se trate de obras llevadas a cabo con recursos municipales, no deberán consignarse los nombres del Presidente Municipal, Regidores y demás Servidores Públicos durante el periodo de su encargo, ni de sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado.

*Artículo 67.-* En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el artículo anterior deberá asentarse que las mismas, fueron realizadas por el gobierno municipal con el esfuerzo del pueblo y se entregan a su beneficio.

*Artículo 68.-* En las menciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se procurará hacer referencia a los valores nacionales, a nombre de personas ameritadas, a quienes la nación, el estado o el municipio deberá exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los símbolos patrios, en los términos y condiciones señaladas en el presente reglamento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS ALINEAMIENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 69.-* Se entiende por alineamiento, la demarcación que la Dirección de Obras Públicas dé sobre la línea del terreno que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública.

*Artículo 70.-* La Dirección de Obras Públicas a solicitud del propietario de un predio, en la que se precisa el uso que se pretenda dar al mismo, expedirá el documento oficial, previa presentación de escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, en el que se señalen las restricciones específicas de cada zona o a las particulares de cada predio. Además, fijar niveles de banquetas o nivel =0.00.

*Artículo 71.-* Toda construcción efectuada violando lo dispuesto en la licencia de alineamiento extendida por la Dirección de Obras Públicas, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble, dentro del plazo que al afecto señale esta Dirección. En caso de que llegado el plazo no se hiciera tal demolición y liberación del espacio, la Dirección de Obras Públicas efectuará las misma, y pasara la relación de su costo a la Hacienda Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación.

*Artículo 72.-* Son responsables de las transgresiones del artículo anterior y como consecuencia de las sanciones impuestas, tanto el perito como el responsable de la obra, y en caso de ser varios los peritos o los propietarios, serán solidariamente responsables, y el deslinde de responsabilidades solo podrá hacerse valido mediante la presentación por escrito de documentos fundados y motivados, así como de la bitácora de obra llenada correctamente; solo podrá techarse hasta el 20% (veinte por ciento) del área total conocida como servidumbre, siempre y cuando sea con elementos que tapen la misma, y no se desplanten desde el suelo, dicha construcción no podrá exceder de la mitad de la servidumbre impuesta.

*Artículo 73.-* La ejecución de toda obra nueva, la modificación, ampliación de una ya existente, requiere para que se expida la licencia de construcción correspondiente, la presentación de documentos que ampara el alineamiento.

Asimismo, no se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que no respeten el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca, regularizando su situación por lo que la servidumbre se refiere.

*Artículo 74.-* Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado por la Dirección de Obras Públicas, se diera lugar a la construcción de ochavos en predios en esquina, estos se declaran de uso público.

*Artículo 75.-* La dirección de Obras Públicas negará la expedición de alineamientos y números oficiales para predios que se sitúen en zonas irregulares, o en vías públicas no autorizadas para ese hecho, y también si no se ajustan en el Plan de Desarrollo Urbano.

*Artículo 76.-* La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida, reservándose la Dirección de Obras Públicas el derecho de modificarlo como consecuencia de la planificación urbana de la ciudad.

*Artículo 77.-* Queda expedito el derecho de los particulares para obtener de la Dirección de Obras Públicas las copias autorizadas de alineamientos, y/o números oficiales que ya hayan sido concedidos con anterioridad, previo el pago de los derechos correspondientes.

*Artículo 78.-* El bardeado perimetral como delimitación del predio, respetará la servidumbre señaladas con frente a la vía pública.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LAS ACOTACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 79.-* Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados de mantenerlos señalados, aislados de la vía pública por medio de una cerca o barda. En caso de no acatar esta disposición podrá el H. Ayuntamiento hacerlo por su cuenta y aplicar lo previsto por el Artículo 72 de este ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones que se impongan por desobediencia al mandato de la autoridad.

*Artículo 80.-* Las cercas o bardas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la Dirección de Obras Públicas, y cuando no se ajusten al mismo, dicha Dirección notificará al interesado concediéndole un plazo no menor a quince (15) días ni mayor a cuarenta y cinco (45) días para alinear su cerca, y si no lo hiciera dentro de ese plazo, se observará la parte aplicable del artículo anterior.

Cualquier tipo de cerca o barda se desplantará necesariamente, respetando la servidumbre en el alineamiento oficial. La Dirección de Obras Públicas excepcionalmente, y dadas las restricciones por zonas de acuerdo a la categoría de calles o avenidas, fijarán las condiciones de presentación arquitectónica y empleo de material de óptimo género para el mejor aspecto en cercas, bardas o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS SERVIDUMBRES DE LA CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 81.-* Servidumbres son aquellas áreas limitadas en su caso por las normas y disposiciones que el H. Ayuntamiento considera necesarias para proteger el interés colectivo, tomando como base las que requieran las condiciones de servicio público, y las que mantengan el equilibrio ecológico visual del conjunto. (De acuerdo al tipo de zona definida en el Plan de Desarrollo Urbano queda absolutamente prohibido, construir en dichas áreas o cubrirlas salvo lo previsto en el Artículo 85 de este Reglamento).

*Artículo 82.-* Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas que para establecer las servidumbres que dicte la Dirección de Obras Públicas sin menoscabo del tipo de propiedad.

El incumplimiento de lo anterior, faculta a la Dirección de Obras Públicas, a dictaminar y ejecutar la demolición bajo el fundamento referido en el artículo 70 de este Reglamento, quedando exentas de servidumbre aquellas en las cuales el alineamiento oficial así lo haya marcado.

*Artículo 83.-* Las servidumbres serán frontales, laterales y posteriores, dependiendo de sus características y de la tipificación de zonas establecidas en el Plan Desarrollo Urbano o Plan Municipal, y en concordancia con el coeficiente de edificación.

*Artículo 84.-* El área de la servidumbre en planta que dé frente a la vía pública, deberá observar como mínimo el cincuenta por ciento (50%) para uso exclusivo de jardín, para mantener un aspecto visual agradable.

*Artículo 85.-* Es permisible que, para aprovechar mayor área habitable, las construcciones en planta alta se proyecten con salientes de máximo ochenta centímetros (80 cm), siempre y cuando estén libres de apoyos y no excedan el veinte por ciento (20%) del total de la servidumbre. Cualquier saliente que se proyecte sobre la vía pública no podrá exceder de treinta centímetros (30 cm).

*Artículo 86.-* Para efectos de este ordenamiento se entenderá como marquesina toda saliente que no exceda de treinta centímetros (30 cm) sobre la vía pública, que esté rodeada de muro y que tenga un ancho máximo de un metro (1 m) o bien que no sea mayor del veinte por ciento (20%), del total del frente de la construcción, a excepción de zonas debidamente catalogadas o regidas por el Plan Parcial.

*Artículo 87.-* Los muros laterales que limitan una servidumbre frontal, no podrán tener una altura mayor a metro cuarenta centímetros (1.40 cm).

*Artículo 88.-* Por ningún motivo habrá de permitirse la apertura de vanos (ventana) en muros colindantes a predios.

*Artículo 89.-* En los frentes sobre alineamientos de diez o menos metros, se permitirá la construcción de muros de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 m) de altura, quedando como mínima del treinta por ciento (30%) con reja metálica o cualquier material que permita la visibilidad hacia en área o jardín de la servidumbre, así mismo, exige un cincuenta por ciento (50%) de transparencia permitiéndose construir muros a una altura mayor, o evitar la reja metálica de 20% mediante permiso especial otorgado a juicio de la Dirección de Obras Públicas, con el pago de los derechos respectivos.

*Artículo 90.-* En ningún caso se permitirá que la servidumbre se use como estacionamiento, en más de cincuenta por ciento (50%) de la superficie. El resto deberá contar con área verde.

*Artículo 91.-* Cuando se trate de terrenos entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección de Obras Públicas, permitiendo en estos casos la construcción de rampas o escaleras que permitan el acceso.

*Artículo 92.-* La construcción de voladizos, salientes o excedentes de marquesinas, prohibidos en este Reglamento, serán considerados para todos los efectos como invasión de

servidumbre incluyendo las vías públicas, y se procederá en los términos del Artículo 83 de este Reglamento.

## CAPÍTULO VI

### DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO

*Artículo 93.-* La Dirección de Obras Públicas con sujeción a lo dispuesto por el Plan Municipal y demás disposiciones o convenios relativos además de los reglamentos existentes, considerar las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbres a beneficio del sistema ecológico del Municipio de Cañadas de Obregón.

*Artículo 94.-* Cuando fachada de un proyecto ofrezca incompatibilidad con la fisonomía propia de la zona, será obligatorio modificar el proyecto acotando los lineamientos que se señalen.

*Artículo 95.-* La Dirección de Obras Públicas, podrá aumentar o disminuir las dimensiones de los ochavos en las intersecciones de calles o avenidas que por vialidad se requieran.

*Artículo 96.-* Las edificaciones que pretendan alturas mayores a las consideradas en este Reglamento, sobre todo las destinadas a Edificios no habitacionales se normarán específicamente por el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, por el Plan Parcial y por los dictámenes ambientales y de impacto vial a que haya lugar.

*Artículo 97.-* En los casos de construcciones que no sean de tipo habitacional unifamiliar, será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia, anexar el respectivo Dictamen de Trazos, Usos y Destinos.

En ningún fraccionamiento se autorizará la construcción de casas tipo dúplex. Cualquier consideración para condominio horizontal (uso habitacional plurifamiliar horizontal), edificio de departamentos (uso habitacional plurifamiliar vertical) será dictaminada mediante Usos, Trazos y Destinos por parte de la Dirección con base en el Plan de Desarrollo Urbano y a los Artículos 56 y 60, cuadro 13 y 14, para Densidad Media (H3) y Densidad Alta (H4) del **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 98.-* Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones los Reglamentos Específicos sobre el control de las edificaciones, para preservar conjuntos de valor histórico, arquitectónico o de cualquier característica de tipo visual, artístico o ambiental, reservándose el derecho la Dirección de Obras Públicas, de pedir la inclusión de autoridades competentes en el tema de acuerdo a lo previsto en el Plan Parcial de Centro Histórico.

*Artículo 99.-* Las construcciones que se dediquen a cualquier uso no habitacional unifamiliar deberán contener un diseño rampas para minusválidos, así como todos los elementos que den acceso a personas con capacidades especiales, el ancho y la pendiente de estas rampas se regirá por lo estipulado en el **Reglamento Estatal De Zonificación De Jalisco**, y de acuerdo a este último, y si la construcción lo amerita deberá contener servicios sanitarios para personas con capacidades especiales.

## TÍTULO CUARTO

### CAPÍTULO I

#### DE LA NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

*Artículo 100.-* Toda edificación comprendida en el Artículo 2° del presente Reglamento, queda sujeta a las características mínimas de habitabilidad, que para cada género en particular se le dicten. Para todo tipo de construcciones al ubicarse en el terreno, se recomienda tomar en cuenta los patios vecinos para hacer que coincidan estos, y lograr mayor aireación e iluminación; cualquier tipo de construcción al ubicarse en el terreno deberá tener bardas propias, es decir prohibido bardas medianeras.

*Artículo 101.-* Cualquier construcción que llegue a tener alturas mayores de 9 metros deberá respetar una servidumbre posterior mínima de 1/3 de altura.

*Artículo 102.-* Las circulaciones necesarias en los conjuntos de dos o más módulos o edificios, serán independientes las peatonales, de las vehiculares, debiendo quedar estas últimas preferentemente en la periferia, y en donde no sea posible, deberán evitarse sus intersecciones.

*Artículo 103.-* Los pasillos en todo tipo de edificios, no tendrán menos de un metro veinte centímetros (1.20 m) de ancho, y aumentarán de conformidad con lo estipulado en el **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco**.

*Artículo 104.-* Todas las viviendas, oficinas, despachos o similares deberán tener salidas a pasillos corredores que comuniquen directamente a las salidas generales.

*Artículo 105.-* Las circulaciones verticales de cualquier construcción deberán regirse por lo estipulado en **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco**. Para toda construcción no habitacional las huellas mínimas de una escalera serán de un ancho mínimo de veintiocho centímetros (28 cm) y de un peralte máximo de diez y ocho centímetros (18 cm) y siempre con protecciones con pasamanos, además para cuatro niveles o más, será obligatorio el uso de ascensores o elevadores con la capacidad que el proyecto requiera; en ningún caso una rampa de acceso público tendrá una pendiente máxima de un quince por ciento (15%), siempre y cuando no se trate de rampas destinadas al uso de minusválidos, que no será mayor al seis por ciento (6%).

*Artículo 106.-* Los accesos a un edificio deberán tener un metro con veinte centímetros (1.20 m) mínimo de ancho, y crecer en múltiplos de veinte centímetros (20 cm) y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a los que sirvan.

*Artículo 107.-* Todas las construcciones habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, cuya área nunca será menos de 1/6 de superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier construcción.

*Artículo 108.-* Los patios que sirvan a piezas habitables (dormitorios, salas, estudios, comedores, oficinas o similares) tendrán una dimensión mínima libre a paños de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m), y hasta de dos niveles. Para alturas mayores se hará referencia al **Reglamento Estatal De Zonificación De Jalisco**.

*Artículo 109.-* Tratándose de patios que sirvan a espacio no habitables (cocina, baño, área de servicio, cuarto de planchado) tendrá una dimensión mínima libre a paños de dos metros (2.00 m), y hasta dos niveles. Para alturas mayores se hará referencia al **Reglamento Estatal De Zonificación De Jalisco**.

*Artículo 110.-* Cuando los espacios destinados para baños no cumplan con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación natural, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente. Tratándose de casa habitación, las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm), y las de ingreso mayores de noventa centímetros (90 cm), y su altura será no menos de dos metros diez centímetros (2.10 m).

*Artículo 111.-* Todas las aguas pluviales captadas por las zonas construidas o pavimentadas deberán desalojarse invariablemente por el arroyo de la calle.

*Artículo 112.-* En los casos donde no exista drenaje municipal, se permitirá la construcción condicionada al uso de fosa séptica, siempre y cuando la zona en cuestión no tenga densidad mayor a veinte habitantes por hectárea. Cuando se trate de conjuntos y la densidad señalada sea mayor, es obligatoria la construcción de plantas de tratamiento, cuando la Dirección de Obras Públicas así lo solicite, mismas que estarán ubicadas estratégicamente para el riego de zonas verdes.

*Artículo 113.-* Las dimensiones para calcular la capacidad de aljibes estará determinada por la utilización de trescientos litros (300 lt) por habitante al día, como mínimo, más una reserva del ciento por ciento (100%) en aquellas zonas donde se considere que la red sea insuficiente, y para prevenir la escasez, la reserva se calcula hasta en doscientos por ciento (200%).

*Artículo 114.-* Las instalaciones eléctricas deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

*Artículo 115.-* Las instalaciones de calefacciones o aparatos similares y sus accesorios, se autorizan de manera que no causen molestia, ni que pongan en peligro a los vecinos.

*Artículo 116.-* Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, dejar determinadas superficies libres o patios destinados a proporcionar luz y ventilación, a partir del nivel en que se desplantan los pisos, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

*Artículo 117.-* El destino de cada local comercial será el que resulte del vocacionalmente del terreno de su ubicación y dimensiones, de conformidad con la licencia de construcción y su dictamen correspondiente y no el que le quiera dar discrecionalmente al propietario.

*Artículo 118.-* La dimensión mínima de una pieza habitable será de dos metros con setenta centímetros (2.70 m) libres a paños o de tres metros (3.00 m) a ejes, con una superficie mínima de siete metros con veintinueve centímetros cuadrados (7.29 m<sup>2</sup>) y una altura mínima de dos metros con treinta centímetros (2.30 m).

*Artículo 119.-* Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios de baño, lavabo, inodoro, lavaderos de ropa y fregadero.

*Artículo 120.-* Solo se autoriza la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, que tenga ésta una proporción mínima equivalente a cinco metros cuadrados (5.00 m<sup>2</sup>) y ancho de un metro cincuenta centímetros (1.50 m), mínimo.

*Artículo 121.-* Todas las viviendas de un edificio multifamiliar deberán tener salidas o pasillos que conduzcan directamente a la salida y la iluminación no será inferior a los lúmenes especificados en el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 122.-* Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles, aun contando con elevadores y cumplan con los anchos establecidos en el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 123.-* Son obligatorias las instalaciones necesarias que resuelvan las funciones de lavar y tener de acuerdo a la densidad de habitantes por vivienda. En edificios multifamiliares el área de tendederos deberá estar integrada en conjunto, de preferencia en azotea, destinando un espacio por cada vivienda, protegidos de la vista pudiendo emplear muro, celosía, alambrado o similares. Asimismo, deberá preverse y diseñarse recipientes adecuados para desechos en tal forma que faciliten su retiro; por lo tanto, dentro del plano de permiso, se contendrá el proyecto de las instalaciones antes señaladas para su aprobación.

*Artículo 124.-* Todas las disposiciones anteriores señaladas serán aplicables a cualquier tipo de construcción.

## CAPÍTULO II

### EDIFICIOS DE COMERCIO Y OFICINAS

*Artículo 125.-* Cuando se trata de edificios de comercio y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros (1.80 cm) para áreas de mil metros cuadrados (1,000 m<sup>2</sup>) y de dos metros cincuenta centímetros (2.50 cm) hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>) y construyéndose las necesarias.

*Artículo 126.-* Para las construcciones dedicada al comercio y oficinas deberá tener servicios sanitarios para hombre y mujeres de forma independiente, y de acuerdo a las dimensiones de dicha construcción, deberá hacer referencia al **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 127.-* Para estas construcciones se permitirá iluminar y ventilar artificialmente los servicios sanitarios, cuando por disposiciones del proyecto no se pueda hacer naturalmente, y dichas ventilaciones e iluminaciones sean aceptadas por la Dirección de Obras Públicas.

*Artículo 128.-* Deberá contarse según las características y capacidad del inmueble con sistema de seguridad, tanto de protección contra incendios, como salidas de emergencia, independientemente del tipo de uso que tengan.

*Artículo 129.-* En todos los referentes a estacionamientos se observará lo contemplado para el caso en el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 130.-* Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta dos metros (2.00 m) como mínimo de sección y además con recubrimiento adecuado.

*Artículo 131.-* Las áreas perimetrales y las dispuestas a estacionamientos, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales deberán conservarse en perfecto estado y, en lo que a iluminación se refiere, estas deberán asegurar una óptima visibilidad.

*Artículo 132.-* Los comercios que produzcan desechos sólidos deberán tener áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicos, que faciliten la maniobra de recolección, de preferencia en zonas de estacionamiento.

## CAPÍTULO III

### DE LAS ESCUELAS Y HOSPITALES

*Artículo 133.-* La ubicación de escuelas y hospitales se harán en zonas de conducción climática favorable, y alejada de zonas de intenso tránsito o incompatibles, se deberán integrar en la medida de lo posible, áreas verdes y accesos adecuados a personas con capacidades especiales.

*Artículo 134.-* Para consideraciones generales en proyectos de escuelas, deberán en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas con el comité administrador del programa federal de construcciones de escuelas.

*Artículo 135.-* Los hospitales que se construyan deberán sujetándose a lo establecido en los reglamentos de la materia, y todas sus medidas mínimas deberán sujetarse a lo establecido en el **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco**.

*Artículo 136.-* Los hospitales deberán tener por obligación una planta eléctrica de emergencia con la capacidad necesaria a la dimensión del hospital.

*Artículo 137.-* Solo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital, cuando se cumplan los requerimientos antes señalados.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DE LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS**

*Artículo 138.-* El permiso para este tipo de edificaciones se otorgará tomando en cuenta lo dispuesto por **El Reglamento Estatal De Zonificación De Jalisco**, así como la reglamentación de seguridad y prevención de accidentes y de higiene en el trabajo. Los servicios auxiliares y oficinas dentro de las instalaciones industriales, deberán regirse por lo dispuesto para este tipo de construcciones, y por las normas que reglamenten las edificaciones para comercios y oficinas en los capítulos anteriores.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DE LOS EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS**

*Artículo 139.-* Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se produzcan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) En las salas de espectáculos cerradas se dejarán corredores centrales y laterales siendo la dimensión mínima para los primeros de un metro ochenta centímetros (1.80 cm) y los laterales de un metro veinte centímetros (1.20 cm) siempre y cuando no den servicio a más de siete lugares por fila.
- b) La anchura de puertas, guardará relación en un metro por cada 128 personas cuando el local no exceda de 600 plazas. Cuando supere sea mayor, la anchura se incrementará en un metro (1.00 m) por cada 165 personas.
- c) Las salidas de emergencia deberán tener una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1.80 cm), debiendo ser para cada 300 espectadores del cupo de la sala, debiendo comunicar éstas a la vía pública directamente y al mismo nivel. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, éste se

resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será de quince por ciento (15%), debiendo contar con dispositivos que permitan su apertura con una mínima presión desde el interior.

- d) Vestíbulos. La superficie de vestíbulos estará en relación de un metro (1.00 m), por cada cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a vestíbulos deberá de ser de un metro ochenta centímetros (1.80 cm) y; cuando el cupo de la sala sea mayor de 600 plazas, deberá tener mínimo de dos pasillos. Todo lo descrito en este artículo aplicará íntegramente para la construcción de templos sea cual fuera la religión.

*Artículo 140.-* Las taquillas se ubicarán en un lugar establecido estratégicamente, para que sean visibles y no obstruyan la circulación y, deberá haber una por cada 600 espectadores o fracción que exceda la mitad, en lugares cerrados y en lugares abiertos una taquilla por cada 5,000 espectadores o fracción que exceda la mitad.

*Artículo 141.-* Los servicios sanitarios estarán dispuestos en vestíbulos y deberán estar en la proporción de un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada 100 hombres, y un excusado y un lavabo, por cada 50 mujeres, considerando la proporción de los espectadores, sesenta y cinco por ciento (65%) de hombres y treinta y cinco por ciento (35%) de mujeres. El proyecto para la sala observará las normas técnicas de los manuales de isóptica, panóptica y acústica, así como las especificaciones para cumplir con las condiciones de aireación e iluminación óptica de la sala. Para cualquier otra referencia a la disposición de sanitarios se hará uso del **Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco**.

*Artículo 142.-* Todos los eventos y actividades que congreguen a más de 100 personas, que se realicen en lugares abiertos o cerrados, deberán cumplir con los señalamientos de seguridad e higiene, y en su caso, contar con los cajones de estacionamiento que señale la Dirección de Obras Públicas. Estas mismas obligaciones deben cumplir aquellas instalaciones que se improvisen para cualquier tipo de espectáculos, ya sea de estructura temporal, gradería desmontable, carpa o similares.

*Artículo 143.-* Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos para normar su altura. Los pasillos, ingresos, vestíbulos o similares, se regirán por lo dispuesto para salas de espectáculos.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

*Artículo 144.-* Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública o privada, destinado a la estancia de vehículos.

*Artículo 145.-* Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de vehículos con una anchura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m). Deberán contar además con áreas de ascenso y descenso de personas, a nivel de las aceras y a cada uno de los carriles de que habla el parrado anterior.

*Artículo 146.-* Las construcciones para estacionamiento deberán tener una altura libre no menor de dos metros diez centímetros (2.10 m).

*Artículo 147.-* Las rampas para los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del quince por ciento (15%) una anchura máxima de circulación de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m), en curvas con un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros (7.50 m) al eje de la rampa. Las rampas estarán delimitadas por guarnición con altura de quince centímetros (15 cm) y una banqueteta de protección de sesenta centímetros (60 cm) de anchura en las rectas y en las curvas. Las circulaciones verticales, ya sea en rampas o en montacargas, serán independientes de las áreas de ascenso y descenso de pasaje.

*Artículo 148.-* En los estacionamientos las dimensiones mínimas de los cajones serán de dos metros veinticinco centímetros (2.25 m) por cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m), para autos pequeños y de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) por cinco metros (5.00 m) para vehículos grandes delimitados por balizamiento y con topes respectivamente. Se deberá considerar en todo estacionamiento un mínimo de sesenta por ciento (60%), para vehículos grandes y cuarenta por ciento (40%) para vehículos chicos.

*Artículo 149.-* Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueteta de quince centímetros (15 cm) de ancho con aristas boleadas.

*Artículo 150.-* Si las áreas de estacionamiento no estuvieran a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que, en caso de falla del sistema de frenos, el vehículo quede detenido en los topes del cajón.

*Artículo 151.-* Los estacionamientos deberán contar con caseta de control, con área de espera adecuada para el público y con los servicios sanitarios para hombres y mujeres según el **Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco**.

*Artículo 152.-* Cuando no se construyan edificios para estacionamiento de vehículos, sino solamente se utilice el terreno, éste deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente, haciendo concurrir el agua pluvial a la vía pública, y cuando el terreno no lo permita, ésta se canalizará hacia un depósito provisto de un sistema de extracción adecuado, previa autorización de la Dirección de Obras Públicas y contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con los cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros (2.25 m), respetando las servidumbres que se señalen, así como con casetas de

control y servicios sanitarios; deberán adecuarse al entorno arquitectónico, todo ello, con las mismas características señaladas para los edificios de estacionamiento en este capítulo.

## CAPÍTULO VII

### **DE LA CONSTRUCCIÓN CEMENTERIOS**

*Artículo 153.-* La ubicación de los cementerios será tomando en cuenta áreas de transición señaladas por la Dirección de Obras Públicas a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana en el corto plazo, se deberá hacer un estudio de los niveles freáticos del terreno antes de ser autorizado;

Únicamente se autorizarán aquellos que cumplan con las normas sanitarias y disposiciones en la materia, así como la señalado en el Capítulo XVI, Artículo 124, Cuadro 3 y el Artículo 125, Fracción II del **Reglamento Estatal de Zonificación del Jalisco**.

*Artículo 154.-* Toda construcción, demolición, excavación, remodelación, o cualquier acción dentro de un cementerio público o privado, se regirá invariablemente por lo dispuesto en este Reglamento, como si se tratase de una acción pública o privada en el ámbito general.

*Artículo 155.-* Toda construcción de cualquier obra dentro de un cementerio público o privado, se deberá dar aviso a la Dirección de Obras Públicas, si dicha obra solo consta de la excavación para un máximo de 3 cuerpos y de una lápida simple de no las de 1 metro de altura y de máximo 2.50 metros de largo por 1.10 metros de ancho, en materiales simples como ladrillo de lama, y/o mármoles, no requerirá de plano de obra, con el aviso bastará.

Pero si la obra supera estos límites en cualesquiera de sus dimensiones o bien, la excavación es para más de 3 cuerpos, deberá presentarse el plano de obra, con los mismos requisitos para una licencia de construcción, un estudio de estratigrafía geológica y de mecánica de suelos, para determinar la capacidad del suelo para la obra y certificar que no existen mantos freáticos.

*Artículo 156.-* Si durante el estudio de suelos para la construcción de una tumba, se determina la existencia de mantos freáticos, dicho proyecto, deberá acompañarse de la mejor solución posible que evite que las tumbas se afecten por dicho problema, y de no ser así se prohibirá la construcción de cualquier tipo de tumba sin importar las dimensiones.

*Artículo 157.-* El ancho mínimo de pasillos de circulación entre tumbas será de 1.5 metros, y todo proyecto de cementerio deberá contener un ingreso principal, que deberá colocarse de preferencia al centro el mismo. Así como la construcción de lapidas con las medidas estipuladas que son 2.50 metros de largo por 1.10 metros de ancho y con una separación entre estas de 0.50 cm.

*Artículo 158.-* Los cementerios podrán ser de tres clases, pudiendo estar presentes una clase o las tres:

**I.- Cementerio Horizontal o Tradicional:** Es aquel donde las inhumaciones se efectuarán en fosas excavadas en el suelo, con una profundidad de 3 metros mínimo, constando con paredes y suelo de concreto armando y/o de ladrillo enjarrado con cemento pulido, a fin de asegurar un confinamiento hermético.

**II.- Cementerio Vertical:** También conocidos como jarrillas, es aquel donde las inhumaciones se realizan en criptas construidas con paredes, techados y pisos a base de concreto armado, según las especificaciones de este ordenamiento y;

**III.- Cementerio de Restos Áridos o Cenizas:** Es aquel donde se resguardan los cadáveres de seres humanos que han terminado su descomposición. Las especificaciones técnicas de construcción de las mismas se hallan contenidas en el **Reglamento de la Ley Estatal de Salud** en materia de cementerios, crematorios y funerarias.

*Artículo 159.-* Todo cementerio deberá constar con cuatro áreas fundamentales (si es el caso):

**I.- Área de Propiedades a Perpetuidad:** Se refiere a las áreas compradas por particulares.

**II.- Área Gratuita a Quinquenio:** Se refiere a las áreas destinadas a personas de escasos recursos y a cuerpos no identificados que será de 5 años máximo.

**III.- Área de Osario Común:** Se refiere al lugar donde habrán de depositarse los huesos de los restos humanos no reclamados del área gratuita, transcurridos los 5 años.

**IV.- Área de Restos Áridos y Cenizas:** Que se conformara de gavetas individuales donde se colocarán dichos restos o cenizas de cuerpos identificados y cuando así lo soliciten los parientes.

*Artículo 160.-* Para Construir un Cementerio, ya sea público o privado, se deberán cubrir los siguientes requisitos:

1. Estudio Geológico del Terreno donde se pretende construir, a fin de asegurar que el suelo es susceptible de recibir excavaciones para inhumar cuerpos de manera segura, y que NO HAY MANTOS FREÁTICOS.
2. Planta de conjunto de área a construir donde deberán estar todas las áreas que habrán de conformar el cementerio, según las disposiciones de este ordenamiento, estando totalmente acotado.
3. Descripción a detalle del tipo de tumbas que habrán de construirse dentro del cementerio, a fin de que no contravengan esta disposición.
4. Autorización de la Secretaria de Salud Estatal.
5. Dictamen de Trazos, Usos y Destinos del Departamento de Planeación Municipal.
6. No tener ningún adeudo con el Gobierno Municipal.
7. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario, si es persona física y, si es persona jurídica, copia de identificación oficial con fotografía del representante legal, así como del acta constructiva.
8. Alineamiento y N° Oficial del Departamento de Planeación Municipal.

*Artículo 161.-* Las Autoridades Municipales competentes, así como las estatales y federales que requieran de inspeccionar cementerios, ya sea de orden público o privado, tendrán libre acceso a los mismos, y se les deberá de dar toda la información que requieran para que realicen su inspección, previa presentación de orden de inspección por escrito, donde se fundamente el objetivo de dicha visita y/o las causas que lo generaron.

*Artículo 162.-* Cualquier Autoridad competente, podrá ordenar mejoras en los cementerios públicos o privados, así como ejecutar clausuras plenamente fundamentadas.

## **TÍTULO QUINTO**

### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 163.-* Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el constructor o el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio donde se pretenda construir.

*Artículo 164.-* El desmonte debe hacerse a mano o con equipo, estando estrictamente prohibido abatirse con fuego o con productos que afecten a la salud.

*Artículo 165.-* Sólo se permitirá al depósito de producto excavado, desechable, escombros, desperdicio, basura y similares, en los tiraderos oficiales que señale la Dirección de Obras Públicas, quedando prohibida la utilización de los lotes baldíos o vías públicas para tales efectos.

*Artículo 166.-* Se recomienda la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso, para tal efecto, de lotes baldíos.

*Artículo 167.-* Sólo será exigible la construcción de bardas colindantes a petición de parte legítima, a quien se le cause molestias y a juicio de la Dirección de Obras Públicas, con las alturas máximas y mínimas que se señalen en este Reglamento. Es obligatorio a todo propietario procurar buen aspecto de bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

*Artículo 168.-* Se consideran como estructuras y construcciones habitacionales de tipo simple, todas aquellas que sean de tipo popular y no excedan de sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>), por Autoconstrucción, y cuando sean viviendas nuevas y en caso de ampliaciones o remodelaciones, las que no excedan de cuarenta metros cuadrados (40.00 m<sup>2</sup>), y no modifiquen la estructura de la vivienda, cualquier otro trabajo, de los contenidos en el Artículo 2º de este reglamento, se consideran de índole mayor y requieren la firma de perito.

*Artículo 169.-* Las normas mínimas aceptables para el proceso de las construcciones serán las que a continuación se describen, mismas que garanticen la estabilidad y seguridad en

las obras, pudiendo adicionarse las necesarias según la importancia de la estructura, recayendo la responsabilidad en el perito, tanto manejo, como el resultado de su aplicación.

## CAPÍTULO II

### DE LAS EXCAVACIONES

*Artículo 170.-* Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes, que eviten modificar el comportamiento de las construcciones anexas. Los parámetros de las cimentaciones, deberán estar separados un mínimo de tres centímetros (3 cm), mismo que se deben conservar en toda la altura de los muros colindantes, debiendo terminar el remate para evitar el ingreso o filtración del agua produciendo humedad.

*Artículo 171.-* Al efectuarse una excavación de acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno, se adoptarán las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

*Artículo 172.-* Para excavaciones en zona de alta compresibilidad y en profundidades superiores a las del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademandando. Se profundizará sólo en las zonas que puedan ser inmediatamente ademadas<sup>3</sup> y en todo caso, en etapas mayores de un metro (1.00 m), el ademe<sup>4</sup> se colocará presión.

*Artículo 173.-* Se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial, en estado suelto y heterogéneo que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción, desde el punto de vista de asentamiento y capacidad de carga.

*Artículo 174.-* Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros (1.50 m), ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda superficie.

*Artículo 175.-* Para profundidades mayores de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) o mayores que las del nivel freático o las de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m), deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

*Artículo 176.-* Para una profundidad mayor de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) las excavaciones se harán cuidando cualquier riesgo.

---

<sup>3</sup> **Ademado(a):** Excavación que garantiza la estabilidad de las paredes durante el tiempo necesario para la construcción.

<sup>4</sup> **Ademe:** Madero que sirve para entibar o apuntalar las paredes para asegurarlas.

*Artículo 177.-* En caso de supervisión de una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos a transeúntes y predios vecinos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS RELLENOS EN LA CONSTRUCCIÓN**

*Artículo 178.-* La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo.

*Artículo 179.-* Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y además medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos. Deberán presentarse los cálculos y memorias a la Dirección de Obras Públicas para aprobación.

*Artículo 180.-* Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios. De acuerdo, con un estudio de mecánica de suelos, se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo. Las construcciones que se desplanten a bajo nivel respecto a las colindancias, deberán tomar las precauciones contenidas en el Artículo 159 de este Reglamento. Además, será recomendable dejar libre de construcción la zona que colinde con los desniveles.

## **TÍTULO SEXTO**

### **CAPÍTULO I**

#### **DE LAS DEMOLICIONES**

*Artículo 181.-* La Dirección de Obras Públicas tendrá el control para que quien efectúe una demolición, adopte las precauciones debidas para no causar daño a las construcciones vecinas o a la vía pública, realizando una inspección física, solicitada por el interesado.

*Artículo 182.-* Quienes pretendan realizar una demolición deberán recabar la licencia respectiva que a juicio de la Dirección de Obras Públicas estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de ésta, así como de los sistemas utilizados.

De acuerdo con la zona, la Dirección de Obras públicas podrá negar la demolición por motivos de seguridad. Es responsabilidad del solicitante de la demolición el evaluar bardas medianeras y reparar cualquier daño.

*Artículo 183.-* La Dirección de Obras Públicas determinará, apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o en su caso, la

prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial o de identificación urbana.

Es responsabilidad del propietario aquellas que se ejecuten sin autorización. Las que sean ordenadas deberán realizarse en el plazo señalado y de no cumplirse, la autoridad correspondiente las llevara a cabo con cargo al particular.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS CIMENTACIONES**

*Artículo 184.-* Los cimientos en ningún caso podrán desplantarse sobre la tierra vegetal, rellenos sueltos, o desecho, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando cimentar sobre ellos cuando se demuestre que éstos se han compactado, el noventa por ciento (90%) mínimo y no sean desechos orgánicos.

*Artículo 185.-* Será requisito indispensable adjunta a la solicitud de la construcción, la memoria de cálculo donde necesariamente se incluya el estudio sobre mecánica de suelos con excepción de estructuras simples.

*Artículo 186.-* El parámetro exterior de toda cimentación quedará a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas (Artículo 170).

*Artículo 187.-* Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable, así como su diseño y ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales, ya sean totales o diferenciales, que ocurran durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afecten la estabilidad de las construcciones vecinas, el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones.

*Artículo 188.-* Cuando exista diferencia de niveles en colindancia, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para que quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura existente, asimismo, las descargas de agua pluviales no sean trasladadas a las colindancias o construcciones vecinas.

*Artículo 189.-* Para el proyecto de la cimentación de una estructura, deberán tenerse en cuenta las condiciones de estabilidad, los hundimientos y agrietamientos, desplomen de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad, adicionales para las construcciones que se pretenda establecer sobre el corredor sísmico, perteneciente a la zona de estudio.

*Artículo 190.-* Las estructuras se conformarán en base a las referencias de los estándares nacionales e internacionales en el material y por procedimientos avalados por las

instituciones de investigación, universidades, colegios, etc. será responsabilidad del perito el diseño de construcción de la estructura.

### CAPÍTULO III DE LA EDIFICACIÓN

*Artículo 191.-* Para el cálculo de los esfuerzos y las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una estructura, así como el diseño de sus diversos elementos deberá utilizarse lo explicado en el artículo anterior.

*Artículo 192.-* En caso que se empleen métodos especiales, diferentes de los citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la Dirección de Obras Públicas para su examen y su aprobación o rechazo.

*Artículo 193.-* Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo las siguientes condiciones de carga:

Todas aquellas cargas muertas, vivas y accidentales que puedan ser aplicadas durante cada una de las etapas de la construcción, tomando en cuenta, además, la resistencia de los materiales de la estructura a la edad que vayan a ser sometidas dicha carga.

*Artículo 194.-* Durante el proceso de la construcción deberán considerar las cargas vivas transitorias que puedan producirse. Estas cargas deberán incluirse el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario. No siendo éste último menor que la carga viva que se especifica para azotea.

*Artículo 195.-* El propietario y/o poseedor legítimo será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

*Artículo 196.-* Todas las estructuras que se vayan a construir deberán ser convenientemente calculadas de acuerdo con los métodos elegidos, y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máxima, admisibles para los materiales normalizados.

*Artículo 197.-* Se deberá tomar en cuenta la acción de sismos y vientos en una estructura para diseñar sus diversos elementos el factor que resulte más altos.

*Artículo 198.-* Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizadas si no se justifica previamente sus estabilidad y duración, bajo la acción de las cargas que se van a soportar y transmitir al subsuelo; es decir, si no se presentan las memorias de cálculo estructural correspondientes. En el caso de elementos estructurales de capacidad y resistencia comprobada

por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados, como los relativos a estructuras simples, se aceptará de antemano su realización sin la justificación del cálculo correspondiente, pero siempre y cuando dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

*Artículo 199.-* Por lo que respecta a estructuras de acero se tomará en cuenta lo especificado en el Artículo 179 de este Reglamento.

*Artículo 200.-* Para el caso de estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos (reforzado, pretensado, pos tensado, laminado, aligerado o similares) se aplicarán las normas y especificaciones recomendadas en el Artículo 180 de este Reglamento.

*Artículo 201.-* Todos los materiales de construcción en caso de ser necesario, deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad de los estándares nacionales e internacionales.

*Artículo 202.-* Las estructuras de mampostería, madera y/o mixtas se regirán por lo especificado en el Artículo 179.

*Artículo 203.-* Los proyectos que se presenten a la Dirección de Obras Públicas para eventual aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgarlos desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura como son:

- a) Descripción detallada de la estructura y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo de la misma, manera como trabajará en su conjunto y la forma en que se transmitirá la carga al subsuelo.
- b) Justificación del tipo de estructura elegida de acuerdo con el proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título, en los artículos relativos a dimensiones, fuerzas aplicadas y métodos de diseño de la estructura de la que se trata.
- c) Descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura, indicando todos aquellos datos relativos a sus capacidad y resistencia, como son las fatigas de rupturas, las fatigas máximas admirables de los materiales, los módulos elásticos de los mismos y, en general, todos los datos que delinean las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.
- d) Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: corte geológico del mismo, hasta la profundidad requerida para cimentar, tipo de una capa resistente elegida, profundidad de la misma, fatiga máxima, admisible a esta profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna de material, y en general, todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión. Se dispensarán de las indicaciones anteriores, aquellos terrenos cuya capa resistente elegida para cimentar, recibiendo carga poco importante sea interior a una fatiga de 5 kg/cm<sup>2</sup> y demostrada en pruebas.

- e) Descripción del procedimiento constructivo que se va seguir para llevar a cabo la estructura, indicándose en aquellos casos en que la estructura lo amerite como, por ejemplo, en el caso de estructuras de equilibrio delicado, o bien en el caso de estructuras auto portantes, durante la etapa constructiva, como absorberán los esfuerzos de erección durante la construcción.
- f) Presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela de cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de carga, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo diseño resultante del elemento en cuestión. Independientemente de lo anterior, la Dirección de Obras Públicas exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.
- g) Todos y cada uno de los requisitos anteriores deberán comprender planos estructurales correspondientes, los cuales deben tener una escala adecuada a juicio de la Dirección de Obras Públicas, y deben contener los datos relativos a dimensiones y particularidades, de los diversos elementos de construcción, así como la nomenclatura conveniente, y fácil identificación de estos elementos.
- h) En general, todos los cálculos y los planos que se presentan, deberán ser perfectamente legibles.

*Artículo 204.-* Todos los casos que no se tengan previstos en el presente Reglamento, serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección de Obras Públicas apliquen al respecto.

*Artículo 205.-* Las torres para redes y sistemas de telecomunicaciones se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de las Torres para Redes y Sistemas de Telecomunicaciones para el Municipio de Cañadas de Obregón, Jalisco.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN**

*Artículo 206.-* Las personas físicas que pretendan edificar algunas construcciones destinada a la habitación personal de quien las construye de manera directa, ubicadas en zonas populares debidamente autorizadas dentro del Municipio de Cañadas de Obregón, cuya inversión definitiva no rebase la cantidad equivalente a sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>) construidos, recibirán asesoría gratuita de la Dirección de Obras Públicas para la elaboración del mismo proyecto de la obra respectiva y para la ejecución de la misma, y además, estarán exentas de los trámites administrativos relacionados con la expedición de tal concepto, siempre y cuando se solicite por escrito dicha construcción a la Dirección de Obras Públicas y se complemente ante este órgano municipal con los siguientes requisitos:

1. Que el propietario o poseedor legítimo mediante la escritura o contrato, acredite que el terreno donde se efectúa la obra, sea él quien la realice, ya personalmente o con el auxilio de no más de tres personas ajenas a su familia.
2. Que la propiedad del Terreno y la construcción recaiga en una sola persona y que ésta acredite, mediante certificación expida por la Dirección de Catastro.
3. Que el permiso de autoconstrucción esté expedido por la Dirección de Obras Públicas.
4. Que el solicitante no haya sido sujeto de estos beneficios dentro del territorio municipal.
5. Que en medida de resolución escrita del H. Ayuntamiento dictada a través de la Dirección de Obras Públicas, declarando el reconocimiento de las situaciones y derechos previstos en el presente artículo.

*Artículo 207.-* Todo autoconstrucción que se registre y se autorice como tal, deberá tener un máximo de sesenta y cinco metros cuadrados (65 m<sup>2</sup>) de construcción y estar ubicada en zonas de objetivo social designadas por el Plan de Desarrollo Urbano, además de cubrir los requisitos correspondientes.

## CAPÍTULO V

### **DE LA URBANIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN**

*Artículo 208.-* Para la urbanización y regularización de predios de objetivo social que determine el H. Ayuntamiento, de las personas físicas o morales interesadas, que lo soliciten por escrito al H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Obras Públicas, acompañando la documentación que acredite la propiedad y posesión legal del predio en cuestión, recibirán una reducción a juicio del H. Ayuntamiento en las cuotas o tarifas que la ley respectiva fije para la realización de dichas actividades.

*Artículo 209.-* Para los efectos de este Reglamento se considerará como área o asentamiento urbanizado la porción territorial que cuente con los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y calles bien definidas, siempre y cuando estén incorporadas y legalmente constituidas.

*Artículo 209 A. -* Requisitos correspondientes solicitados por el H. Ayuntamiento para fraccionadores:

1.- **Levantamiento Topográfico** del terreno, así como de zonas a fraccionar que contengan lo siguiente:

- Delimitación de calles
- Delimitación de Manzanas
- Delimitación de lotes por manzanas enumerados

- Delimitación de áreas de donación al 16% (Sujeto a aprobación el Ayuntamiento)
- Delimitación de áreas verdes
- Plano de Instalaciones de Agua Potable y Drenaje Sanitario

**Nota:** Las áreas de donación y áreas verdes son dos conceptos muy distintos.

2.- **Servicios Básicos:** Conforme al **Código Urbano para el Estado de Jalisco** se marcan como mínimos los siguientes servicios básicos:

- Agua Potable (Tubería PVC de 3" como mínimo)
- Drenaje Sanitario y Alcantarillados (Tubería Serie 25 de 10" como mínimo)
- Línea Eléctrica

### 3.- **Vialidades:**

- Deberán contar con una medida mínima de 12.00 metros de ancho (incluyendo banquetas y machuelos con una medida promedio de 1.50 m).
- Solicitar ante cabildo nomenclatura para vialidades.

**Nota:** Las calles no se considerarán donación.

### 4.- **Procedimientos para Subdivisión:**

I.- Presentaran la documentación antes descrita y solicitud firmada por el propietario anexando copia de credencial y escritura del inmueble a fraccionar.

II.- Una vez realizada la revisión por Obras Públicas y Sindicatura de la documentación y autorizada su viabilidad para otorgar la subdivisión de las manzanas y lotes, se turnará copia de la documentación a la Dirección de Catastro para la apertura de cuentas catastrales de cada lote, debiendo el solicitante cubrir los impuestos correspondientes.

III.- Se procederá con la escritura de donación (las donaciones deberán entregarse en escritura pública a nombre del Ayuntamiento y deberán ser cubiertas por el fraccionador).

**Nota:** En caso de no cumplir y hacer caso omiso de lo establecido en este Reglamento Municipal deberán someterse a las leyes estatales como son el **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, y el **Reglamento Estatal de Zonificación** con relación a los Fraccionamientos. Y así mismo, se negará todo permiso de subdivisión con posterioridad al incumplimiento y no se permitirá la inscripción y fracción de predios en el inmueble.

**Artículo 209 B. -Fraccionamientos Campestres:** Se consideran como fraccionamientos campestres, los predios rústicos fraccionados con una superficie de 1,600 m2 o superiores los cuales deberán contar con servicios básicos de ingreso definido y línea eléctrica.

- **Procedimiento para Subdivisión:** Deberá el propietario realizar las gestiones en los mismos términos del artículo 209 A.

*Artículo 210.-* Se definirá como vivienda de interés social aquella cuyo valor no exceda de los límites fijados por el Instituto de Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o Instituciones Similares autorizadas, y en base al salario mínimo general vigente en la zona económica a que se refiera.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO**

*Artículo 211.-* En el municipio habrán de llevarse programas de Promoción Económica a los polos de desarrollo que conlleven prosperidad a sus habitantes, siempre y cuando dichos programas se apoyen con los requisitos específicos del caso y sobre todos, para edificaciones turísticas, industriales o agropecuarias.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA PROHIBICIONES Y SANCIONES**

*Artículo 212.-* Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este Reglamento y demás Leyes y Reglamentos aplicables, sin el previo aviso por escrito por parte del propietario del predio, dirigido al H. Ayuntamiento y presentando a través de la Dirección de Obras Públicas y, además, sin la autorización, licencia o permisos correspondientes.

*Artículo 213.-* La Dirección de Obras Públicas para hacer cumplir el presente reglamento aplicará indistintamente cualquiera de las siguientes medidas, apegándose al Estado de Derecho:  
I. Apercibimiento;

II. La suplección o clausura de una obra por las siguientes causas:

- a) Por haberse incurrido en falsedad al haber proporcionado datos falsos en las solicitudes y/o trámites, o bien haber proporcionado documentos falsos para la expedición de la licencia.
- b) Por contravenir lo dispuesto en el Plan Parcial del Centro Histórico de Cañadas de Obregón, o cualquier otro reglamento o norma aplicable a edificios con valor patrimonial.
- c) Por carecer en el lugar de la ejecución de la obra, de la bitácora oficial o no proporcionar en el sitio mediante una inspección, dicha bitácora al personal identificado de la Dirección de Obras Públicas.
- d) Por ejecutar una obra, de las previstas en este Reglamento, sin contar con la supervisión de un perito registrado ante la Dirección de Obras Públicas cuando ello sea requisito, o que dicho perito no esté vigente en el momento de la supervisión.

- e) Por ejecutarse cualquier obra, de las aquí citadas sin contar con licencia oficial y/o permiso por escrito, cuando así se requiera expedido por la autoridad competente.
- f) Por modificar el proyecto, las especificaciones aprobadas o los procedimientos constructivos autorizados.
- g) Por ejecutar una obra en condiciones tales que pongan en peligro la vida o la seguridad de las personas o cosas.
- h) Por omitir o no proporcionar con oportunidad los informes que la Dirección de Obras Públicas estime pertinentes de la ejecución de la obra.
- i) Por impedir, negar u obstaculizar al personal de la Dirección de Obras Públicas para cualquier función a que tenga derecho, prevista en este Reglamento y en relación a la obra.
- j) Por usar una construcción o parte de ella sin haber obtenido autorización al respecto, o por darle un uso distinto al autorizado en la licencia oficial por la Dirección de Obras Públicas. Este apartado opera aun para construcciones que este en funciones y que se le hayan dado un uso distinto al autorizado.
- k) Por invadir cualquier servidumbre autorizada.
- l) Por no bardear el lote al momento de construir o no haber construido la banqueteta que le corresponda, cuando la obra esté terminada.
- m) El pago de cualquier multa no eximirá de la responsabilidad de realizar o reparar la obra que haya causado la infracción, y en caso de no hacerse, y pasado un mes, volverá a ser sancionado de conformidad con la Ley de Ingresos respectiva.
- n) En el caso de los predios que se encuentren dentro de zonas conformadas, será obligatoria la construcción de banquetetas, bardeo y mantenerlos limpios por parte del propietario, para evitar contaminación a sus colindantes.

III. La demolición, previa autorización por parte de la Dirección de Obras Públicas mediante un escrito fundado y motivado y esto procederá sobre todo en los casos de los incisos b, e, f, g, k, l, señalados anteriormente.

IV. El arresto administrativo, que se llevará a efecto según la gravedad de la infracción, y con la autorización por escrito de la Presidencia Municipal a través de las autoridades que esta estime pertinente, este aparato se hace efectivo a partir de los derechos que le otorga la **Ley de Desarrollo Urbano a los municipios del Estado de Jalisco**, dicho arresto no podrá ser superior a treinta y seis horas (36 hrs) según la citada ley.

**Artículo 214.-** Serán causas de amonestación por escrito a los Peritos de Obra registrados en la Dirección de las Obras Públicas las siguientes:

- a) Infringir cualquier artículo del presente ordenamiento. Serán causa de suspensión automática de peritaje;
- b) Tres amonestaciones consecutivas que no sean corregidas;
- c) Falsificación de documentación en el trámite de las licencias y;
- d) Promoción, venta y/o construcción en zonas irregulares.

En caso de reincidencia a lo establecido en los tres artículos anteriores el Pleno Ayuntamiento tendrá la facultad para establecer la sanción.

*Artículo 215.-* Toda violación al presente Reglamento importará multa a los infractores a juicio de la Dirección de Obras Públicas y de conformidad con la Ley de Ingresos en vigor.

## **TÍTULO SEPTIMO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **DE LOS RECURSOS**

*Artículo 216.-* Los actos dictados y ejecutados por las autoridades municipales, son susceptibles de impugnación en los casos, forma y términos previstos en el Reglamento del Procedimiento Administrativo del Municipio de Cañadas de Obregón, Jalisco, y por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** El presente Reglamento entrará en vigor a los 30 días naturales siguientes al día de la publicación en la Gaceta Municipal.

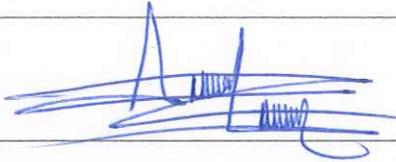
**SEGUNDO.** A la entrada en vigor del presente Reglamento, quedará abrogado el Reglamento de Construcción publicado el 18, Dieciocho de Mayo de 2005, Dos mil cinco.

**TERCERO.** Se derogan todas las disposiciones reglamentarias que se opongan al presente Ordenamiento Municipal.

**CUARTO.** Las Licencias de Construcción y todas las construcciones que se hayan generado con el anterior Reglamento de Construcción se resolverán de conformidad con el mismo.

**QUINTO.** Los actos y resoluciones ejecutados o dictados por la Dirección de Obras Públicas con anterioridad a la vigencia de este reglamento, se sujetarán a lo dispuesto en los mecanismos legales aplicables en la fecha en el fueron ejecutados o dictados.

**SEXTO.** Para su publicación y observancia, promulgo el presente Reglamento de Construcción del municipio del Cañadas de Obregón, Jalisco, a los 10 diez días del mes de julio del 2020 dos mil veinte.

	FIRMA
<b>ELABORÓ:</b> ING. ARQ. ANAYANCI DE ALBA GUTIÉRREZ DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS	
<b>REVISÓ:</b> C. GABIRELA IBARRA LÓPEZ SECRETARIA GENERAL	Gabriela Ibarra L.
<b>VALIDO:</b> C. CARLOS NAVARRO GUTIÉRREZ OFICIAL MAYOR ADMINISTRATIVO	

APROBARON:	
C. REYNALDO GONZÁLEZ GÓMEZ PRESIDENTE MUNICIPAL	
PSIC. ADELAIDA ELIZABETH CARVAJAL TORRES SINDICO MUNICIPAL	
C. GLORIA CECILIA LOMELÍ CASILLAS REGIDOR	Gloria Cecilia Lomelí Casillas
LIC. ORLANDO IÑIGUEZ LOMELÍ REGIDOR	
DR. MIGUEL OROPEZA RUVALCABA REGIDOR	Miguel Oropeza R.
C. JOSÉ GUADALUPE PONCE GARCÍA REGIDOR	

<p>C. PATRICIA CONTRERAS GONZÁLEZ REGIDOR</p>	
<p>C. CLEMENTE DELGADILLO BECERRA REGIDOR</p>	<p>Clemente Delgadillo</p>
<p>C. GONZALO GUZMÁN GONZÁLEZ REGIDOR</p>	
<p>C. MARIA ELVIRA MERCADO VALLIN REGIDOR</p>	<p>Maria Elvira M. V.</p>
<p>C. MARIA ALCARAZ MARTÍNEZ REGIDOR</p>	<p>Maria Alcaraz M.</p>

# ADMINISTRACIÓN 2018-2021



C. REYNALDO GONZALEZ GÓMEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL



C. GABRIELA IBARRA LÓPEZ  
SECRETARIA GENERAL