

# **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION**

**COCULA, JAL.**

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION**

H. AYUNTAMIENTO DE COCULA, JALISCO  
Enero de 2010

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE COCULA, JALISCO.

L.C.P. ANTONIO VAZQUEZ MEDINA, Presidente del Ayuntamiento Constitucional de Cocula, Jalisco, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 42 fracciones IV y V, y 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:

### CONSIDERANDO:

I. Que son facultades del presidente municipal, los regidores, el síndico y las comisiones del ayuntamiento, colegiadas o individuales, presentar iniciativas de ordenamientos municipales.

II. Que es obligatorio el actualizar la reglamentación municipal, de forma que sea congruente con la legislación estatal y federal vigente en materia de desarrollo urbano.

III. Que toda obra de construcción, reconstrucción, demolición, o remodelación de cualquier género, que se ejecute en propiedad pública o privada, así como todo acto de ocupación de la vía pública debe ser ordenado y regulado; correspondiendo al H. Ayuntamiento, por conducto de la dirección de obras públicas, autorizar las actividades y vigilar su desarrollo para evitar se afecten a terceros.

IV. Que le corresponde a la comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano realizar los trabajos técnicos para definir las normas y requisitos que deben cumplir las obras de construcción que se realicen en los centros de población del municipio.

V. Que del 30 de Octubre al 30 de Noviembre del presente año se realizó la consulta pública del proyecto de reglamento de construcción, incorporando a esta iniciativa aquellas aportaciones de la ciudadanía que resultaron procedentes.

El Ayuntamiento de Cocula, en Sesión Ordinaria celebrada el día \_\_ de Diciembre del 2006, ha tenido a bien aprobar y expedir el dictamen que aprueba el Reglamento de Construcción del municipio de Cocula, Jalisco, en los términos que a continuación se indican:

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE COCULA, JALISCO**

## **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Toda obra de construcción, ampliación, reconstrucción, demolición o remodelación de cualquier género, que se ejecute en propiedad pública, social o privada, así como todo acto de ocupación de la vía pública y los espacios públicos, dentro del Municipio de Cocula, Jalisco, debe regirse por las disposiciones del presente Reglamento.

**Artículo 2.-** Se declara de orden público e interés social las normas contenidas en el presente Reglamento, y están obligadas a cumplir sus disposiciones todas las personas que pretendan realizar cualquier actividad de las señaladas en el artículo 1.

**Artículo 3.-** Corresponde al H. Ayuntamiento Constitucional de Cocula, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo 1, así como las excavaciones y explotación de bancos de material, así como la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, lo cual realizará por conducto de la Dirección de obras Públicas Municipal.

## **FUNDAMENTACION JURIDICA**

**Artículo 4.-** El presente reglamento se expide de conformidad con las facultades que al municipio le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27 párrafo tercero y el artículo 115, Fracción II inciso c, mismas que se ratifican en el Artículo 28 Fracción IV y Artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como en los preceptos 37 fracción II, 40, 42, 44 y 47 fracción V, 50 fracción I y 53 fracción II de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los Artículos 12, y 279 al 297 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

## **OBJETO DEL REGLAMENTO**

**Artículo 5.-** El presente reglamento se expide con el objeto de controlar las obras de edificación y urbanización que se realicen dentro del territorio municipal, así como procurar que las obras que se construyan tengan estabilidad en la estructura, funcionalidad en sus diseños e integración con la imagen urbana de la localidad en que se asientan y se proteja el patrimonio histórico, artístico y de imagen del centro histórico de las mismas.

## **GLOSARIO DE TERMINOS**

**Artículo 6.-** Para los efectos de aplicación del presente Reglamento y de conformidad con las leyes en la materia se entiende por:

**Alineamiento de la edificación.-** Define la posición permisible del inicio de la construcción al interior del predio o unidad privativa, y guarda relación directa con la restricción frontal (servidumbre) a respetar. El alineamiento de la edificación define la línea de separación que debe existir entre la propiedad privada y el espacio determinado para las calles y sus banquetas, cuya dimensión se establece en función de la jerarquía, localización y longitud que se establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

**Ampliación de la edificación.-** Incremento a las áreas construidas de una edificación que fueron autorizadas por el ayuntamiento con anterioridad;

**Acción Urbanística.-** La urbanización del suelo, es decir fraccionar un terreno en lotes, dotarlo de los servicios de agua, electrificación, drenaje y vialidades, para un uso urbano determinado, comprendiendo

también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización; las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

**Adecuación.-** Transformación de un espacio o inmueble que carece de valor patrimonial, para darle una nueva utilización;

**Adaptación controlada.-** Serie de acciones que se pueden realizar en una finca o inmueble de valor patrimonial para adaptarlo a las necesidades del propietario o usuario, sin afectar significativamente su diseño original, composición, tendencia estilística, estructura o imagen;

**Ampliación.-** Incremento a las áreas construidas de una edificación que fueron autorizadas por el ayuntamiento;

**Apercibimiento.-** Medio que sirve para informar a los propietarios y/o constructores de posibles violaciones al reglamento, se les invita a acudir ante la autoridad en el plazo señalado para regularizar su situación;

**Área de protección patrimonial.-** Las áreas zonificadas en los planes de desarrollo urbano, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del Patrimonio histórico, Cultural y Fisonómico;

**Banco de material.-** Depósito natural de materiales que son susceptibles de aprovechamiento racional; con el permiso y la supervisión de Obras Públicas;

**Banqueta.-** Parte de la vía pública destinada al libre tránsito de peatones, se denomina también acera o andador;

**Bardeo.-** Lienzo o muro para delimitación de un predio, el cual es construido con carácter permanente (de ladrillo, block, o material similar);

**Bienes Patrimoniales.-** Bienes que deberán conservarse por su valor arqueológico, histórico, artístico, cultural o ambiental, clasificados conforme a la legislación en la materia;

**Camellón.-** Faja separadora central de una vía pública que divide en dos cuerpos el arroyo vehicular, la cual se utiliza como área verde y en los cruces como isleta de protección para los peatones;

**Cargas vivas.-** Son las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente, incluye mobiliario y usuarios;

**Cargas muertas.-** Peso propio de los materiales que componen una estructura o construcción;

**Crecimiento urbano.-** La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población, y la expansión de los límites de los centros de población para integrar las áreas de reservas o de conservación;

**Centro de población.-** Las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana, las que se reserven para su expansión futura, las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas, las que se dediquen a la fundación del mismo conforme a las leyes aplicables;

El Centro de Población integra las áreas donde el gobierno municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas tendrán la categoría de urbanos.

**Centro Histórico.-** Zona de la población que contiene los edificios con valor patrimonial histórico, cultural y artístico que deben de conservarse para las futuras generaciones, la cual se señala como zona de protección patrimonial en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

**Cercado.-** Lienzo o delimitación de un predio, el cual es construido con carácter provisional y permite transparencia (con materiales ligeros alambre, malla, poste y alambre, etc.);

**Certificado de alineamiento.-** Documento que marca el límite de la propiedad con la vía pública, las restricciones y servidumbres a respetar en el predio, y se indica la nomenclatura oficial que deberá respetarse en el mismo;

**Conservación de la edificación.-** Realización de obras de mantenimiento requeridas para el funcionamiento en buenas condiciones de una edificación como impermeabilización, pintura y reparaciones menores;

**Construcción.-** Realización de toda obra nueva, las ampliaciones ya sea de edificación, bardeos, obras de infraestructura u obras accesorias (albercas, canchas deportivas, etc., que requieren de instalaciones especiales);

**Demolición.-** Destrucción o derribo de una construcción total o parcialmente con métodos manuales o mecánicos;

**Densidad de edificación.-** Porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada;

**Densidad de población.-** Número de habitantes por unidad de superficie, generalmente se da por hectárea;

**Densidad de vivienda.-** Número de viviendas que se permiten por hectárea;

**Dependencia municipal.-** La dependencia responsable del Ayuntamiento;

**Dictamen de uso y destinos específicos.-** Documento informativo para dar a conocer de manera general, el uso y destino de un predio determinado en los Planes de Desarrollo Urbano;

**Dictamen de trazos, usos y destinos específicos.-** Documento informativo del uso y destino de un predio que determina las bases para elaborar un proyecto o una acción urbanística de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;

**Dirección.-** La Dirección de Obras Públicas;

**Edificación nueva.-** Edificación a realizarse desde la cimentación en donde existió construcción y fue derribada o en un predio baldío;

**Empedrado.-** Pavimento de piedra;

**Fachada.-** Cara o paño principal de una edificación con frente a una vialidad, calle o camino;

**Frente del predio.-** Lindero del predio colindante con vialidad o camino;

**Fusión.-** Unión legal de dos o más predios convirtiéndolos en uno solo para su utilización;

**Guarnición.-** Machuelo de una banqueta que la delimita del arroyo vehicular;

**Ley.-** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

**Limpieza de terreno.-** Retiro de los elementos ajenos al mismo, basura, vegetación, con medios manuales o mecánicos que no impliquen excavaciones promedio mayores de 30 centímetros en la topografía natural del terreno;

**Lote.-** Fracción de un predio, resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado o regularizado ante la autoridad;

**Mampostería.-** Obra realizada con piedra sin labrar aparejada en forma irregular para el desplante de construcciones diversas;

**Manzana.-** Conjunto de lotes o edificaciones delimitados por vialidades, calles o avenidas;

**Marquesina.-** Cubierta cuya superficie superior no es habitable, que sobresale del paño de la construcción con el fin de proteger del sol y la lluvia a ingresos o edificaciones;

**Movimiento de tierra.-** Modificación de la topografía original del terreno por medios mecánicos en una capa superior a los 30 centímetros con fines constructivos, no implica autorización para explotación de bancos de material;

**Nomenclatura.-** Nombre oficial para la identificación de los sitios, calles y avenidas, edificaciones y espacios públicos del Municipio;

**Número oficial.-** Número de identificación asignado por la Dirección a cada predio y edificación en el municipio para su identificación específica;

**Obra de edificación.-** Construcción realizada en un lote, predio o unidad privativa para un uso determinado;

**Obra de urbanización.-** Obra realizada en un predio que incluye la introducción de redes de infraestructura para la dotación de los servicios básicos la construcción de vialidades y la subdivisión del predio en lotes para el crecimiento del centro de población;

**Pavimento.-** Revestimiento del suelo destinado a darle firmeza, belleza y comodidad de tránsito;

**Perito urbano.-** Profesional autorizado legalmente para responsabilizarse de que la ejecución de obras de edificación, urbanización y de estudios y proyectos se realice de conformidad con los planes de desarrollo urbano, normas y reglamentos municipales y de conformidad con los proyectos aprobados por la Dirección;

**Permiso.-** Autorización de la autoridad municipal para la construcción de un lote o predio en propiedad ejidal;

**Piezas habitables.-** Espacios en la vivienda que se destinan a actividades de permanencia prolongada como son: estudios, alcobas, salas, comedores y dormitorios;

**Piezas no habitables.-** Espacios en la vivienda que se destinan a actividades de servicio como son las destinadas a: cocina, cuartos de baño, inodoros, lavaderos, cuartos de plancha y circulaciones;

**Plan.-** Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cocula;

**Predio urbano.-** Superficie de terreno ubicado dentro del centro de población que está regularizado ante el municipio;

**Predio rústico.-** Superficie de terreno ubicado fuera del límite del centro de población, o dentro del centro de población que no ha sido regularizado ante el Ayuntamiento;

**Reconstrucción o reposición:** Volver a construir o sustituir una construcción o parte de sus elementos constructivos como fueron anteriormente;

**Relotificación.-** Procedimiento legal para modificar el tamaño de los lotes dentro de un predio, que fue aprobado con anterioridad por la autoridad;

**Remodelación ó modificación:** Trabajos constructivos que se realizan para modificar los espacios de una edificación, y las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general, sin implicar el cambio de uso de suelo;

**Reparación.-** Trabajos constructivos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos y deterioros de una construcción;

**Restricción a la edificación.-** Son las limitaciones técnicas que tiene el predio para la edificación con características especiales;

**Restricción frontal.-** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública (alineamiento), o área común, hasta el inicio de la construcción por todo el frente del mismo;

**Restricción lateral.-** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio permisible de la construcción, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según lo señale el Plan correspondiente;

**Restricción posterior.-** La superficie en el fondo de un lote o predio en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción, para no afectar la privacidad el asoleamiento y ventilación de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior o fondo del lote;

**Reestructuración.-** Reforzar o reparar la estructura existente, para mayor seguridad de la construcción;

**Subdivisión.-** La participación de un predio en dos o más fracciones para su utilización independiente;

**Tapial.-** Delimitación con barda o cerca provisional, con el objeto de proteger una obra en construcción al interior y exterior de la misma;

**Tejaban.-** Techo o cubierta a base de una estructura ligera, ya sea de madera o metálica que soporta directamente teja de barro, lámina o similar;

**Toldo.-** Cubierta de lona o material similar, soportada por una estructura ligera que se adosa o empotra a los muros, sin apoyos al piso, con carácter provisional, para proteger contra el sol y la lluvia los ingresos de las construcciones;

**Terraplenes.-** Movimientos necesarios para la colocación de materiales producto de excavaciones o bancos de préstamo cuya compactación aumenta la densidad de un suelo con el objeto de incrementar su resistencia así como disminuir la permeabilidad, su compresibilidad y erosionabilidad al agua;

**Usos.-** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

**Vano.-** Apertura en un muro para la construcción para instalación de puerta, ventana o similar;

**Volado.-** Es todo elemento que sobresale de la fachada como los abultados, pilastras, cornisas, molduras y demás detalles de las fachadas que sobresalgan del paño de la construcción;

**Unidad Privativa.-** Conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, en el caso de departamentos, corresponde únicamente al área del departamento y el cajón de estacionamiento, sin contar el resto de las áreas de circulación, jardines, escaleras etc.;

**Vialidad Pública.-** Vialidad (avenida calzada o calle) que integra el sistema vial del centro de población de propiedad del H. Ayuntamiento, en la que se puede circular libremente;

**Vialidad Privada.-** Vialidad que integra el sistema vial dentro de una propiedad privada o con sujeción a régimen de condominio en la cual se restringe el uso;

Para la interpretación de los términos no previstos en este Reglamento, deberá de remitirse a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y al Reglamento Estatal de Zonificación.

## **CAPITULO II FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO**

### **DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS**

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

- a) Elaborar y proponer al Ayuntamiento el proyecto del "Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población" estableciendo la zonificación y determinando los usos y destinos del suelo para cada predio.
- b) Ordenar el crecimiento urbano, determinando las densidades de construcción y las densidades de población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a 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 se consideren necesarias.
- c) Establecer los criterios sobre los avalúos de terrenos y construcciones para la aplicación de lo anterior en la Ley de Ingresos del Municipio.
- d) Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones, vialidades, servicios públicos y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a las características de la zona.
- e) Conceder, negar o revocar las licencias y permisos de acuerdo con este reglamento, para todo género de actividades contempladas en el artículo tercero.
- f) Inspeccionar todas las obras y actividades contempladas en el artículo tercero ya sea que estas se encuentren en proceso de construcción o se encuentren terminadas para verificar si cumplen con lo dispuesto en este Reglamento.
- g) Realizar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera.
- h) Apercibir, multar y ordenar las suspensiones de obras en los casos previstos por este Reglamento.
- i) Dictaminar en relación con edificios mal contruidos o en peligro de derrumbe y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbación, y en su caso clausurar el inmueble y revocar las licencias municipales.
- j) Ejecutar por cuenta y cargo de los propietarios, las obras y acciones que se ordenan en cumplimiento de este Reglamento y que no fueran realizadas por el propietario en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas.
- k) Dictaminar las sanciones que correspondan para incluirlas en la Ley de Ingresos para su cobro.
- l) Evitar el asentamiento ilegal en zonas ejidales, reordenar los existentes considerando proyectos de ordenamiento que tomen en cuenta las calles con dimensiones necesarias y los espacios suficientes para la construcción de equipamiento urbano tales como escuelas, centros de salud, parques, módulos de policía, etc.; considerando la introducción de los servicios públicos tales como redes de electrificación, agua, drenaje sanitario, alumbrado público etc., y otros de interés común y necesarios para el desarrollo de las colonias, así como promover la regularización de estos realizando las acciones pertinentes.
- m) Ordenar y dictaminar sobre todas aquellas obras que tiendan a preservar la integridad, estabilidad y salubridad de los inmuebles de valor histórico y ambiental, así como el ordenamiento de las construcciones o intervenciones en las mismas, para lo cual se aplicaran los criterios establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico, de zonas con valor artístico o fisonómico, de protección a ejes viales y zonas de interés comunitario.

## **TESORERIA MUNICIPAL**

**Artículo 8.-** La Tesorería Municipal para los fines del presente Reglamento tiene las siguientes facultades:

- a) Realizar el cobro por concepto de licencias de construcción y de urbanización contempladas en el presente Reglamento;
- b) Calificar y cobrar las multas por faltas y sanciones aplicadas por incumplimiento del presente Reglamento;
- c) Realizar el cobro de las acciones emergentes realizadas por la Dirección de Obras Públicas que no hicieren los propietarios en el plazo fijado;
- d) Realizar el cobro por los servicios públicos municipales que corresponden proporcionar a la Dirección de Obras Públicas Municipales.

## **CAPITULO III**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADOS**

#### **PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS**

**Artículo 9.-** Par dar cumplimiento a lo señalado en el artículo anterior, el particular deberá informarse en la Dirección de Obras Públicas de los trámites que requiere para cada acción que pretenda realizar en su propiedad, ya sea terreno o construcción.

**Artículo 10.-** Corresponde a los propietarios de predios y lotes dentro del municipio de Cocula, cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento en cuanto a las actividades relativas a fusiones, subdivisiones, relotificaciones, así como las relativas a sus construcciones como son demoliciones, ampliaciones, remodelaciones, reestructuraciones, edificaciones y todas las relativas a introducción de los servicios.

#### **TECNICOS EN CONSTRUCCION**

**Artículo 11.-** Corresponde al técnico en construcción, garantizar la seguridad estructural funcional de la construcción menor que se le haya asignado, así como el estricto cumplimiento al presente Reglamento.

#### **PERITOS DE OBRA**

**ARTÍCULO 12.-** Corresponde al Perito en obras de edificación garantizar la seguridad estructural y funcional de la construcción que se le haya asignado, así como el estricto cumplimiento al presente Reglamento.

#### **PERITOS DE URBANIZACION**

**Artículo 13.-** Corresponde al Perito en obras de urbanización garantizar la correcta realización de las obras de introducción de los servicios básicos, de la construcción de la vialidad y la entrega de las áreas de cesión al Ayuntamiento de los desarrollos urbanos que se le asignen, así como el estricto cumplimiento al presente Reglamento y a la Ley de desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

#### **NOTARIOS**

**Artículo 14.-** Corresponde a los notarios incluir en las escrituras de los predios o edificaciones, el uso al que puede ser destinado un predio, lote o terreno, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente.



## **CAPITULO IV**

### **DE LA ZONIFICACION URBANA CON RELACION AL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION O CONSTRUCCION**

#### **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION**

**Artículo 15.-** El Ayuntamiento de Cocula al formular la zonificación a fin de determinar reservas, usos y destinos dentro de los centros de población, aprobará el correspondiente Plan de Desarrollo Urbano de cada Centro de Población, por lo que cualquier acción normada en el presente Reglamento se regirá por lo establecido en dichos Planes.

**Artículo 16.-** Toda acción de las comprendidas en el Artículo 3 de este Reglamento, tendrá que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular se determinen para cada zona específica en los Planes Parciales de Urbanización que autorice el Ayuntamiento, los cuales deberán acatar las normas generales establecidas en el Plan de Desarrollo Urbana del Centro de Población correspondiente.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS HISTORICOS**

**Artículo 17.-** Para preservar el patrimonio histórico y cultural de los centros de población, las fincas y los predios que se ubiquen dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico, cultural y fisonómico indicadas dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de cada localidad, toda obra que realicen se deberán ajustar a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico correspondiente.

#### **DICTAMENES DE ZONIFICACION**

**Artículo 18.-** Para conocer el uso que pudiera tener un terreno, ya sea para su utilización o comercialización, se podrá solicitar el Dictamen de Usos y Destinos, el cual señala los usos permitidos para ese predio en particular, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.

**Artículo 19.-** Para iniciarse el trámite de construcción de usos diferentes al de vivienda unifamiliar se deberá tramitar el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, en el cual se detallarán las bases del proyecto.

## **CAPITULO V**

### **DE LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA Y OTROS BIENES DE USO COMUN**

**Artículo 20.-** Vía Pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito de vehículos y personas, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia.

La vía pública tiene las siguientes funciones: permite la iluminación, ventilación y asoleamiento de los edificios que la limitan, permite dar acceso a los predios colindantes, y aloja las instalaciones de infraestructura, como redes de agua, drenaje, electricidad, teléfono, obras públicas o servicio público así como mobiliario urbano: lámparas de alumbrado, basureros, bancas, teléfonos públicos, etc.

**Artículo 21.-** Espacio Público es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinado para el disfrute de los habitantes con actividades de recreación y esparcimiento, como son plazas, plazoletas, unidades deportivas etc.

**Artículo 22.-** Todo terreno que en los planos de la Dirección, en los archivos Municipales, o Estatales, aparezca como vía pública y destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

**Artículo 23.-** Corresponde a la Dirección, el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común en los términos a que se refieren los tres artículos anteriores, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 24.-** Las vías públicas (avenidas, calzadas y calles) tendrán el diseño y anchura que al efecto se determinen en Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población por resolución del Ayuntamiento, en congruencia con lo señalado en el Reglamento Estatal de Zonificación. En función de su importancia se determina el proyecto con medidas de banquetas, área verde y arroyo vehicular.

**Artículo 25.-** Los particulares que sin previo permiso de la Dirección, en contravención a los reglamentos municipales, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos diversos, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado, en pavimento, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazo que al efecto les sean señaladas por la Dirección.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado, no se verifique el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y remitirá la relación de los gastos que ello haya importado, a la Tesorería del Ayuntamiento, con relación de nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada Dirección.

## **PROTECCION A LA VIA PUBLICA Y PREDIOS COLINDANTES**

**Artículo 26.-** Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificadas dentro de la ciudad o zona urbana, aislarlos de la vía pública por medio de una barda, y de predios rústicos o fuera del límite del centro de población con una cerca.

En caso que el propietario o poseedor a título de dueño no acate esta disposición, podrá el Ayuntamiento hacerlo con cargo a dicha persona, cuyo cobro lo efectuará la Tesorería Municipal.

En las zonas donde obligan las restricciones frontales, las cercas tendrán siempre carácter de obra provisional, en tanto se realiza la construcción definitiva.

**Artículo 27.-** Las bardas o cercas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por el Ayuntamiento, previo trámite de la licencia de construcción correspondiente y cuando no se ajusten al mismo, se le notificará al interesado concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco para alinear su barda o cerca y si no lo hiciera dentro de este plazo, se observará la parte aplicable del segundo párrafo del artículo anterior.

El material con que se construyan las bardas o cercas deberá ser de tal naturaleza que no ponga en peligro la seguridad de las personas y sus bienes, en el caso del centro histórico las bardas deberán estar terminadas con enjarre acabado fino y pintadas.

**Artículo 28.-** En predios baldíos las bardas o cercas deberán construirse con estabilidad firme, de buen aspecto y a una altura de dos metros con cincuenta centímetros. En caso de derrumbe total, parcial o de peligro en la estabilidad de una cerca, podrá el Ayuntamiento ordenar su reparación, demolición o en su caso la reconstrucción de la barda o cerca.

**Artículo 29.** Durante la construcción de una obra, se deberá proteger a los predios colindantes con cercas o las bardas definitivas, y hacia la vía pública se instalarán tapiales para la protección de los transeúntes.

**Artículo 30.-** Cuando en una obra se requieran andamios, estos se colocarán de manera que no represente peligro a los trabajadores de la obra, a los peatones y a los predios colindantes.

## **INSTALACIONES SUBTERRANEAS Y AEREAS EN LA VIA PUBLICA**

**Artículo 31.-** Las instalaciones subterráneas en la vía pública como redes de teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse bajo de aceras y en tal forma que no interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección.

**Artículo 32.-** Las instalaciones subterráneas de servicios básicos como son agua y drenaje se alojarán bajo el arroyo vehicular, en tal forma que no interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección.

**Artículo 33.** Toda licencia para la introducción de redes de servicio en la vía pública se extenderá, a cualquier persona física o jurídica de índole privada o pública, con la obligación de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común con la misma calidad de terminado y materiales originales, sin costo alguno para el Ayuntamiento.

**Artículo 34.-** Es facultad de la Dirección el otorgar las licencias para la colocación de postes, provisionales o permanentes, que deban colocarse en las vías públicas, así como la determinación del lugar de colocación, con sujeción a las normas de este Reglamento. Los postes provisionales que deban permanecer instalados por un término menor de 15 días, sólo se autorizarán cuando exista razón plenamente justificada para su colocación.

En caso de emergencias, las instituciones y organismos de servicio público, podrán colocar postes provisionales sin previo permiso, quedando obligados dentro de los 5 días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones a obtener el permiso correspondiente.

**Artículo 35.-** Cuando el Ayuntamiento realice obras que requieran el movimiento de postes o redes de infraestructura, será obligatorio para los propietarios de los postes efectuar el cambio, al efecto se hará la notificación correspondiente al propietario del poste fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio y de no hacerlo lo hará la Dirección y se procederá en los términos del segundo párrafo del artículo 25 de este Reglamento.

**Artículo 36.-** Es responsabilidad de los propietarios la conservación de los postes, líneas y señales soportadas por ellos, así como de los daños que puedan causar por negligencia en este cuidado, por lo que para tal caso deberán contar con un seguro por daños a terceros.

**Artículo 37.-** Es obligación de los propietarios de los postes, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los postes, se hayan señalado. Es obligación de todo concesionario de aportar a la Dirección los datos sobre el número de postes que tenga instalados en el Municipio, entregando planos de ubicación al instalarlos y actualizado cada seis meses.

## **MOBILIARIO URBANO EN LOS ESPACIOS PUBLICOS**

**Artículo 38.-** Será por conducto de la autoridad municipal la dotación de mobiliario urbano en las vías y espacios públicos tales como: alumbrado público, bancas, basureros, jardineras etc., por lo que todo uso para actividades privadas tendrá que ser autorizado por la dependencia municipal.

Asimismo, queda prohibido usar la vía pública para instalar objetos, mercancía, y botes de basura que entorpezcan el tránsito o que puedan producir riesgo a los peatones y molestias a los vecinos.

## **CAPITULO VI**

### **IDENTIFICACION DE AREAS, PREDIOS Y CONSTRUCCIONES**

#### **NOMENCLATURA**

**Artículo 39.-** Es facultad del H. Ayuntamiento Municipal, regular los nombres que se impondrán a las calles, avenidas, parques, mercados, escuelas, bibliotecas, centros sociales, conjuntos habitacionales, plazas, unidades habitacionales, colonias, poblados, fraccionamientos o cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular lo amerite.

**Artículo 40.-** No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado durante el periodo de gestión.

**Artículo 41.-** La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, podrán ser sugeridos por los fraccionadores, pero deberán aprobarse por el H. Ayuntamiento y ajustarse a lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 42.-** Sólo se podrá imponer el nombre de personas a calles o lugares públicos, cuando éstas hayan destacado por sus actos en beneficio de la sociedad, y sean de nacionalidad mexicana.

**Artículo 43.-** 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 44.-** En las placas inaugurales de la obra pública, deberá asentarse que las mismas fueron realizadas por el Gobierno Municipal, con el esfuerzo del pueblo y se entregan para su beneficio. No podrá ponerse el nombre de los funcionarios en turno, solo la administración.

**Artículo 45.-** Los particulares que pretendan cambiar un nombre ya asignado a una calle o espacio público, solicitarán a la autoridad dicho cambio, manifestando sus razones para que sea considerado, y en su caso aprobado por el H. Ayuntamiento.

#### **NUMERACION OFICIAL**

**Artículo 46.-** Es competencia del Ayuntamiento el control de la asignación de números de identificación oficial y corresponderá un número a cada finca o predio, para el inicio y secuencia de la numeración se tomarán como base ejes de numeración con la orientación de las calles, señalado los números pares al lado derecho y los números nones al lado izquierdo, a partir de los ejes de numeración.

**Artículo 47.-** En caso de existir alguna numeración irregular que provoque o pueda provocar confusión, se le ordenará al propietario de la finca o en su ausencia al poseedor, el cambio de numeración en un término que no excederá de diez días a partir de haber recibido el aviso correspondiente. Dicha persona deberá tramitar el número oficial y podrá conservar el antiguo número por un plazo hasta de noventa días después de notificar al Ayuntamiento el cumplimiento del cambio de numeración.

**Artículo 48.-** El número oficial será colocado próximo a la entrada principal de la finca o predio, y a una altura de 2.00 metros a partir de la banqueta, el diseño será definido por la autoridad competente, para reunir las características que lo hagan claramente visible cuando menos a una distancia de veinte metros y sea el mismo diseño en todo el municipio.

**Artículo 49.-** Cuando se realicen cambios o regularización en la numeración oficial o en la nomenclatura oficial dentro del municipio, es obligación del Ayuntamiento el dar aviso a las siguientes dependencias: Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, así como a las oficinas de

Catastro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Teléfonos, Correos y Telégrafos y otras compañías que presten servicios a domicilio dentro del municipio, en cuyo caso se conservarán la numeración y nomenclatura anterior por un plazo de 90 días, para dar aviso a las dependencias señaladas.

## **CAPITULO VII DE LOS PERITOS RESPONSABLES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

**Artículo 50.-** Los propietarios, los técnicos en construcción, así como los peritos de obra, serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación del Presente Reglamento.

**Artículo 51.-** El técnico en construcción es aquel con educación media superior, o el Maestro albañil con conocimientos en construcción y con experiencia en la construcción de cuando menos 5 años, avalada por un perito urbano, y registrado por la Dirección, facultado para realizar obras de construcción, que no impliquen complejidad estructural.

**Artículo 52.-** Los peritos de estudios, proyectos y obras de edificación y de urbanización, son los profesionales de la planeación, del diseño, de la ingeniería urbana y de la edificación en general, reconocidos por la autoridad municipal, como representantes de los particulares autorizados para presentar trámites y responsabilizarse de los proyectos de edificación y obras que apruebe la Dirección, desde su inicio a la culminación, esto es, hasta haber tramitado satisfactoriamente con el certificado de habitabilidad o el acta de entrega-recepción de las obras respectivamente.

**Artículo 53.-** El Ayuntamiento, a través de la Dirección, concede al técnico en construcción, al perito de estudios, al perito de proyectos, al perito en obras de edificación y al perito en obras de urbanización, la facultad de avalar las solicitudes de licencia para construcciones, demoliciones, excavaciones o remodelaciones, con cumplimiento a lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación, el presente Reglamento y otras leyes o reglamentos de la materia, en el proyecto y ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia.

**Artículo 54.-** Todo técnico en construcción o perito con registro vigente, contará con una credencial y número expedida por la Dirección, que lo identifique y lo acredite como tal y deberá presentarla para todos los trámites de licencias que realice ante la misma Dirección, la renovación de este registro y la credencial será dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su vencimiento. La Dirección se reserva el derecho de revocarla en cualquier momento, cuando existan causas justificadas para ello.

**Artículo 55.-** No se concederán nuevas licencias para obras a peritos que hayan incurrido en infracciones al presente reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

**Artículo 56.-** La Dirección deberá llevar un registro pormenorizado de los peritos de estudios, proyectos y obras de edificación y de urbanización que hayan reunido los requisitos correspondientes y a quienes por tanto se haya otorgado la inscripción de dicho registro. La Dependencia exhibirá durante todo el año la lista de los peritos de proyectos y obras vigentes, conteniendo domicilios y teléfonos, la cual actualizará en los meses de enero y julio de cada año.

**Artículo 57.-** Los requisitos mínimos para obtener el registro de perito de estudios, proyectos y obras de edificación y de urbanización, ante la Dirección, son los siguientes:

- I. Tener Título profesional, a nivel de licenciatura de Ingeniero Civil o Arquitecto, comprobable con certificado expedido por la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco;
- II. Estar registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco;
- III. Tener una práctica profesional no menor de 3 años en la construcción o de la práctica profesional comprobada documentalmente o avalado por otro perito vigente o por el colegio de profesionistas correspondiente o en su caso por la autoridad municipal.

**Artículo 58.-** El técnico en construcción o perito tienen la obligación de asentar en la bitácora de la obra, las instrucciones que correspondan, debiendo firmar en ella el avance del proceso, al menos una vez por semana o el número de veces por semana que la Dirección establezca al inicio de la obra en función de la complejidad de la misma.

**Artículo 59.-** El técnico en construcción o perito, están obligados a colocar en lugar visible desde la vía pública y desde la fecha en que se inicien los trabajos, una pancarta o letrero de dimensiones mínimas de 45 por 60 centímetros, donde aparezca su nombre, profesión, número de registro como perito, número de licencia de la obra y número oficial del predio

**Artículo 60.-** Cuando el técnico en construcción o el perito de proyectos y obras no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que el perito continúe dirigiéndola, darán aviso con expresión de motivos a la Dirección, la que ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe y acepte nuevo perito de proyectos y obras, debiendo dicha Dirección levantar constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del perito de proyectos y obras para determinar las responsabilidades de los peritos.

**Artículo 61.-** Cuando el técnico en construcción o el perito tuviere la necesidad de abandonar temporalmente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección, designando al perito que ha de sustituirlo con consentimiento expreso del propietario y del sustituto, previa constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio para determinar la responsabilidad del sustituto.

**Artículo 62.-** El técnico en construcción o perito responderá por adiciones o modificaciones a las obras. Su función terminará a la presentación de la habitabilidad de la obra, o de la suspensión o terminación de la obra, según sea el caso.

## **CAPITULO VIII DE LA EJECUCION DE OBRAS**

### **DEFINICIÓN**

**Artículo 63.-** Se define como **licencia de construcción** a la autorización para realizar las obras señaladas en el artículo 3 del presente reglamento que se realicen en propiedad privada, la cual solo se podrá iniciar con autorización de la autoridad municipal, cuando se haya realizado el trámite de alineamiento para determinar el ancho de la calle y banqueta, y el pago correspondiente.

**Artículo 64.-** Se define como **permiso de construcción** a la autorización para realizar las obras señaladas en el artículo 3 del presente reglamento que se realicen en propiedad ejidal o comunal, la cual solo se podrá iniciar con autorización de la autoridad municipal, cuando se haya realizado el trámite de alineamiento para determinar el ancho de la calle y banqueta, y el pago correspondiente.

**Artículo 65.-** Las licencias o permisos para ejecución de obras o instalaciones públicas o privadas, reparaciones o demoliciones, sólo se concederán cuando las solicitudes para su realización se presenten acompañadas con los requisitos necesarios, siendo dichas licencias requisitos imprescindibles para iniciar cualquier construcción y la realización de estas obras, salvo los casos especialmente autorizados por la Ley y el presente Reglamento en el siguiente artículo.

### **OBRAS DE EDIFICACION QUE NO REQUIEREN LICENCIA O PERMISO DE CONSTRUCCION**

**Artículo 66.-** Las obras menores de edificación se podrán realizar sin permiso, siempre y cuando no se encuentren dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico, cultural y a la fisonomía urbana

indicadas dentro del Plan, pero deberán dar aviso a la Dirección de Obras Públicas para llevar un control de las mismas y asesoría en caso de requerirse, para los siguientes casos:

1. Construcción y reparación de banquetas, para la que solo se requiere tramite de alineamiento en el cual la Dirección de Obras Públicas determinará la dimensión y materiales que deben utilizarse.
2. Cambio o reparación de pisos interiores en construcciones de todo tipo.
3. Pintura, Reparación de enjarres, cornisas, ventanas y de mantenimiento a las construcciones que no requieran cambios estructurales.
4. Obras o acciones emergentes, cuando se pone en peligro la construcción, debiendo dar aviso a Obras Públicas a más tardar tres días después que se inicie la obra.
5. Construcciones de carácter provisional, para uso temporal dentro de obras mayores (bodegas de material de construcción, oficinas, baños, etc.) que se requieren durante el proceso de la obra y se retiran al terminarla.
6. Reparaciones en instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias sin que se amplíe la construcción.
7. Impermeabilizaciones, reparación de goteras y fugas en los servicios de agua y drenaje al interior de las construcciones.

## **OBRAS DE EDIFICACION QUE SI REQUIEREN LICENCIA O PERMISO DE CONSTRUCCION**

**Artículo 67.-** Toda obra de construcción no contemplada en el artículo anterior requiere de licencia de construcción, así como las señaladas en el artículo anterior que se ubiquen dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico, cultural y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, clasificándose para su trámite en las siguientes:

1. Construcción nueva para vivienda unifamiliar,
2. Construcción nueva para cualquier uso diferente a vivienda unifamiliar (comercios, escuelas, hospitales, bodegas, salones de fiestas, templos, edificios de departamentos, fábricas, etc.),
3. Ampliaciones en edificaciones existentes de cualquier uso,
4. Remodelaciones en edificaciones existentes de cualquier uso,
5. Introducción de servicios de agua y drenaje a todo tipo de construcción,
6. Modificación de fachadas, con aperturas de cortinas, ventanas, portones etc.,
7. Obras de urbanización (construcción de fraccionamientos),
8. Explotación de bancos de material,
9. Presas, bordos, granjas y similares,

## **CAPITULO IX DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION**

### **LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL**

**Artículo 68.-** Para iniciar una construcción nueva es requisito indispensable solicitar el alineamiento y la asignación del número oficial, para determinar el límite entre la vía pública o calle y la propiedad privada y las dimensiones que deben tener la banqueta y el arroyo vehicular, conforme lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; y contar con el número de identificación del predio, debiendo presentar el propietario, el técnico en construcción, el perito o el representante legal, los siguientes requisitos para su trámite:

1. Formato de licencia de alineamiento y número oficial, con datos completos del solicitante y del predio, terreno o construcción.
2. Copia de la credencial de elector, cartilla militar o pasaporte del propietario, del técnico constructor o del perito, en caso de requerirse por el tipo de obra.
3. Documentación que acredite la propiedad del terreno, aceptándose cualquiera de las siguientes:
  - a) Escritura pública inscrita en el registro público de la propiedad,
  - b) Contrato de compra-venta entre particulares notariado.

- c) Escritura Pública de hipoteca inscrita en el registro público de la propiedad.
  - d) Carta de Cesión de derechos, o constancia de posesión firmadas y selladas por la mesa directiva del Comisariado de bienes comunales.
  - e) Cédula de regularización de la CORETT, O DE PREOCEDÉ.
  - f) Título de propiedad agrario, inscrito en el registro público de la propiedad.
4. Copia del recibo de pago del agua actualizado, expedido por el organismo operador del sistema.
  5. Copia del recibo del pago del impuesto predial actualizado.
  6. Croquis de ubicación del predio, lote o terreno, señalando los números oficiales de los predios o construcciones más cercanos y distancia a la esquina más próxima.
  7. En caso de no realizar el trámite el propietario, presentar carta poder simple, firmada por el que otorga y por el que recibe el poder.

## **TIPOS DE LICENCIAS O PERMISOS DE CONSTRUCCION**

**Artículo 69.- Licencia menor de 25 metros cuadrados,** Se otorgará este tipo de licencia para edificación en obra nueva y ampliaciones o modificaciones menores en planta baja, que no afecten a la estructura y que no excedan de 20 metros cuadrados, para lo que el propietario o el representante legal, deberá presentar:

1. El formato de solicitud de licencia menor de 20 m<sup>2</sup>, con datos completos del solicitante y del predio y deberá estar firmado por el propietario y por el perito ó responsable de la obra, en caso de requerirse por el tipo de obra;
2. Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma;
3. Copia de la credencial y número de registro del perito ó responsable de la obra, en caso de requerirse por el tipo de obra;
4. Escritura pública del predio inscrita en el Registro Público, o en su defecto carta notarial que acredite el registro en tramite y recibo del pago del predial actualizado;
5. En caso de tratarse de demolición de una obra, en su totalidad o en parte, carta responsiva del propietario
6. En caso de no tramitar el propietario, carta poder simple, firmada por el que otorga y por el que recibe el poder;
7. Copia del certificado de alineamiento y número oficial para construcción nueva y bardeos ó certificado de antigüedad en el caso de ampliaciones y remodelaciones
8. Un juego de planos del estado actual y trabajos a realizar, firmados por el propietario, conteniendo:
  - Plantas arquitectónicas señalando castillos y vigas, y
  - Croquis de ubicación del predio.
9. En caso de tratarse de un predio dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, visto bueno del Departamento adscrito a la Dirección encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda; y
10. Para uso diferente al habitacional unifamiliar, presentar el dictamen de trazo, usos y destinos específicos.

**Artículo 70.- Licencia de entre 25 y 50 metros cuadrados,** Corresponde a edificación en obra nueva, ampliaciones, remodelaciones o adecuaciones de hasta 50 metros cuadrados. Para obtenerla el propietario, el técnico en construcción, el perito o el representante legal, deberá presentar:

1. El formato de solicitud de licencia de entre 20 a 50 m<sup>2</sup>, con datos completos del solicitante y del predio y deberá estar firmado por el propietario y por el perito o responsable de la obra;
2. Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma;
3. Copia de la credencial y número de registro del perito ó responsable de la obra;
4. Escritura pública del predio inscrita en el Registro Público, o en su defecto carta notarial que acredite el registro en tramite y recibo del pago del predial actualizado;
5. Copia del recibo de pago del agua del organismo operador del sistema actualizado;
6. En caso de tratarse de demolición de una obra, en su totalidad o en parte, carta responsiva del propietario;



7. En caso de no tramitar el propietario, carta poder simple, firmada por el que otorga y por el que recibe el poder;
8. Copia del certificado de alineamiento y número oficial para construcción nueva y bardeos ó certificado de antigüedad en el caso de ampliaciones y remodelaciones
9. Un juego de planos del estado actual y trabajos a realizar, a escala y acotados, conteniendo:
  - Plantas arquitectónicas señalando castillos y vigas;
  - Planta de cimentación con las redes de drenaje y agua pluvial;
  - Corte longitudinal y/o transversal sanitario;
  - Detalle de cimentación;
  - Fachada;
  - Croquis de ubicación del predio;
  - Recuadro informativo con el nombre del propietario, domicilio del predio, nombre y número del perito ó responsable de la obra, y firma del propietario y del perito o responsable de la obra;
10. En caso de tratarse de un predio dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, visto bueno del Departamento adscrito a la Dirección encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda; y
11. Para uso diferente al habitacional unifamiliar, presentar el dictamen de trazo, usos y destinos específicos.

**Artículo 71.- Licencia mayor de 50 metros cuadrados,** Corresponde a las construcciones nuevas y a las ampliaciones o remodelaciones cuya superficie a construir sea superior a los 50 metros cuadrados. Para obtenerla el propietario, el perito o el representante legal, deberá presentar:

1. El formato de solicitud de licencia mayor de 50 m<sup>2</sup>, con datos completos del solicitante y del predio y deberá estar firmado por el propietario y por el perito ó responsable de la obra;
2. Bitácora firmada por el perito y datos de la obra;
3. Copia de identificación oficial del propietario con nombre y firma;
4. Copia de la credencial y número de registro del perito ó responsable de la obra;
5. Escritura pública del predio inscrita en el Registro Público, o en su defecto carta notarial que acredite el registro en tramite y recibo del pago del predial actualizado;
6. Copia del recibo de pago del agua del organismo operador del sistema actualizado;
7. En caso de tratarse de demolición de una obra, en su totalidad o en parte, carta responsiva del propietario;
8. En caso de no tramitar el propietario, carta poder simple, firmada por el que otorga y por el que recibe el poder;
9. Copia del certificado de alineamiento y número oficial para construcción nueva y bardeos ó certificado de antigüedad en el caso de ampliaciones y remodelaciones;
10. Un juego de planos del estado actual y trabajos a realizar, a escala y acotados, conteniendo:
  - Plantas arquitectónicas señalando;
  - Planta estructural detallada (castillos y vigas);
  - Planta de cimentación con las redes de drenaje y agua pluvial;
  - Planta de conjunto (cuando lo requiera);
  - Corte longitudinal y/o transversal sanitario;
  - Detalle de cimentación;
  - Fachada;
  - Croquis de ubicación del predio;
  - Recuadro informativo de las cargas utilizadas en el cálculo estructural;
  - Recuadro informativo con el nombre del propietario, domicilio del predio, nombre y número del perito ó responsable de la obra, y firma del propietario y del perito o responsable de la obra;
11. En caso de tratarse de un predio dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, visto bueno del Departamento adscrito a la Dirección encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda; y
12. Para uso diferente al habitacional unifamiliar, presentar el dictamen de trazo, usos y destinos específicos.

**Artículo 72.- Licencia de Habitabilidad.** Al término de cualquier obra que requiera licencia o permiso de construcción y para que la autoridad verifique que la construcción se encuentra terminada para poder habitarse, se deberá solicitar el certificado de habitabilidad, debiendo presentar la siguiente información:

1. Solicitud firmada por el propietario y el perito;
2. Copia de la licencia de construcción autorizada;
3. Copia de la licencia de alineamiento autorizada;
4. Planos autorizados;
5. Copia de la credencial del perito o técnico; y
6. En caso de licencia mayor a 50 metros, bitácora utilizada en la obra firmada por el perito o responsable de la obra.

#### **USOS DIFERENTES A VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

**Artículo 73.- Dictamen de Usos y Destinos.** Para conocer los usos que pudiera tener un predio o terreno, o para su venta, el propietario, el técnico en construcción, el perito o el representante legal, podrá solicitar el dictamen de Usos y Destinos con la siguiente información:

1. El formato de solicitud de dictamen de Usos y Destinos, con datos completos del solicitante, del predio, terreno o construcción.
2. Copia de identificación oficial del solicitante.
3. Si el predio está construido, anexar fotografía de la construcción y de las construcciones de los lados.
4. Si el terreno es mayor a 5,000.0 metros cuadrados, agregar un plano a escala del terreno y un croquis de su localización.
5. Realizar el pago que señala la Ley de Ingresos para el trámite.

**Artículo 74.- Dictamen de Trazo, Usos y Destinos.** Para la construcción de usos diferentes a vivienda unifamiliar, el propietario, el técnico en construcción, el perito o el representante legal, deberá tramitar el dictamen de Trazo, Usos y Destinos con la siguiente información:

1. El formato de solicitud de dictamen de Trazo, Usos y Destinos, con datos completos del solicitante, del predio, terreno o construcción.
2. Copia de identificación oficial del solicitante.
3. Si el predio está construido, anexar fotografía de la construcción y de las construcciones de los lados.
4. Si el terreno es mayor a 5,000.0 metros cuadrados, agregar un plano a escala del terreno y un croquis de su localización.
5. Realizar el pago que señala la Ley de Ingresos para el trámite.

#### **CAPITULO X**

#### **VIGENCIAS, REFRENDOS, SUSPENSIONES Y REINICIO DE OBRAS**

##### **VIGENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 75.** Para la realización de las obras de edificación, ya sea por autoconstrucción o para su realización con un técnico en construcción o perito responsable, se otorga un plazo máximo de dos años, en cuyo término se deberá solicitar la habitabilidad, deduciendo que la obra está en condiciones de ser ocupada para el uso autorizado.

##### **VIGENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 76.-** Para la realización las obras de urbanización, se requiere el perito en obras de urbanización y se otorga un plazo máximo de un año, a partir de la fecha de autorización del proyecto definitivo de urbanización, en cuyo término se deberá solicitar la entrega –recepción de la misma.

## **PRORROGA**

**Artículo 77.-** Cuando los plazos previstos por este Reglamento no sean suficientes para la ejecución de la obra, por diversas razones, el propietario, el técnico en construcción o el perito, podrán solicitar una prórroga para la terminación de las obras, es decir solicitarán la ampliación a los plazos señalados, debiendo presentar la siguiente información:

1. Formato de solicitud firmada por el propietario y técnico en construcción o perito
2. Licencia o permiso de construcción (documento original)
3. Copia de la credencial y número de registro del técnico en construcción o perito actualizada.
4. Copia del pago de la licencia o permiso

## **SUSPENSION DE OBRA**

**Artículo 78.-** Cuando en el transcurso de la obra se requiera parar los trabajos antes de su terminación en los plazos previstos por este Reglamento por diversas razones, el propietario, el técnico en construcción o el perito, podrán solicitar una suspensión temporal o definitiva de la obra, debiendo presentar la siguiente información:

1. Formato de solicitud firmada por el propietario y por el perito ó técnico en construcción;
2. Licencia o permiso de construcción (documento original);
3. Bitácora de la obra de edificación o de urbanización actualizada, con las firmas del técnico en construcción o perito.
4. Copia de la credencial y número de registro del técnico en construcción o perito actualizada.
5. Copia del pago de la licencia o permiso.

## **REINICIO DE OBRA**

**Artículo 79.-** Cuando en el transcurso de la obra se haya requerido suspender la obra y se quiera continuar los trabajos de construcción, se solicitará el reinicio de la misma, debiendo presentar la siguiente información:

1. Formato de solicitud firmada por el propietario y técnico en construcción o perito;
2. Licencia o permiso de construcción (documento original);
3. Bitácora de la obra de edificación o de urbanización actualizada, con las firmas del técnico en construcción o perito.
4. Copia de la credencial y número de registro del técnico en construcción o perito actualizada.
5. Copia del pago de la licencia o permiso.
6. Avance de la obra señalando conceptos realizados.

## **CAPITULO XI**

### **NORMAS BASICAS DEL DISEÑO Y CONSTRUCCION**

**Artículo 80.-** Los proyectos de edificación y urbanización que se elaboren y presenten a la Dirección para solicitar su autorización, y se expidan las licencias y permisos correspondientes, deberán integrarse con fundamento en:

- I. Las normas técnicas de diseño, construcción y seguridad estructural contempladas como parte del presente Reglamento.
- II. Las normas, criterios, lineamientos, especificaciones y condiciones que señalen los organismos operadores de los servicios públicos, de acuerdo a la capacidad y las características técnicas de sus redes y equipos.

**Artículo 81.-** Todo el material a utilizar en las obras de edificación y de urbanización, deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente.

**Artículo 82.-** Los procedimientos de ejecución de los proyectos y obras y su calidad, se realizarán con apego a lo señalado en los artículos 88 y 89 y se deberá comprobar mediante pruebas de campo y de laboratorio que garanticen su desempeño seguro y duradero.

## **CAPITULO XII SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 83.-** Para garantizar la seguridad en las construcciones, cuando se trate de construcciones mayores a 20.00 metros cuadrados o de esta superficie en plantas altas, se deberá realizar el cálculo estructural, el cual será avalado por un perito urbano, que según el caso podrá ser el mismo perito en obras de edificación o urbanización de la obra a realizar.

### **ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS**

**Artículo 84.-** En construcciones con dos o más niveles de construcción, se requerirá el estudio de mecánica de suelos para determinar la resistencia del terreno, la cual será presentada por el perito responsable de la obra.

### **MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL**

**Artículo 85.-** Es obligatorio en las licencias mayores de 50 metros cuadrados, tener un cálculo estructural previo a la realización de cualquier proyecto. Los datos utilizados en el análisis deben contemplar las circunstancias reales de uso y ubicación, así como prever efectos de acciones accidentales. El proyecto estructural de una obra deberá contener lo estipulado en las especificaciones de cargas de las normas técnicas, dicho cálculo será firmado en todas sus partes por el perito de proyectos y de obras o por el perito especializado en caso de haberlo.

### **ESTUDIOS ESPECIALIZADOS**

**Artículo 86.-** Cuando por las características del terreno, se requiera de estudios especiales, tales como hidrología, geología, en terrenos deslizables o sujetos a colapsos, u otros, estos deberá solicitarlos y presentarlos a la Dirección el perito responsable de la obra, para garantizar la seguridad de las obras pretendidas.

## **CAPITULO XIII DE LA UTILIZACION Y CONSERVACION DE EDIFICIOS Y PREDIOS**

**Artículo 87.-** La utilización de predios y edificaciones dentro del centro de población deberá ser congruente con la zonificación establecida en los planes de desarrollo urbano municipales, por lo que en caso de existir usos incompatibles, la autoridad otorgará un plazo razonable al propietario para el retiro de las instalaciones cuyos usos no estén permitidos en el Plan correspondiente.

**Artículo 88.-** Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados, que se ubiquen dentro del límite del centro de población, aislarlos de la vía pública por medio de unas bardas y conservarlos saneados, es decir, conservarlos en buen estado de limpieza. En caso de no hacerlo, la autoridad municipal podrá hacerlo con cargo al propietario y con las sanciones correspondientes.

**Artículo 89.-** Las bardas se construirán conforme al alineamiento señalado por la autoridad, en caso de invasión a la vía pública se concederá un plazo de 45 días naturales para que se ajusten al alineamiento señalado, en caso de no hacerlo el propietario, la autoridad lo realizará con cargo al mismo.

**Artículo 90.-** Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de edificaciones, que se ubiquen dentro del límite del centro de población, mantenerlos en buen estado para que no representen riesgo a sus moradores o a los peatones que transiten por el frente de las mismas. En caso de no hacerlo, la autoridad municipal podrá realizar las obras emergentes en caso de riesgo hacia la vía pública, con cargo al propietario y con las sanciones correspondientes.

**Artículo 91.-** En caso de inminencia de siniestro de bardas y edificaciones, la autoridad municipal sin mediar audiencia con el propietario, tomará las medidas emergentes, notificando a sus moradores y realizando las obras necesarias para su aseguramiento, pidiendo apoyo a las autoridades correspondientes para el desalojo inmediato.

#### **CAPITULO XIV AUTOCONSTRUCCION DE VIVIENDA**

**Artículo 92.-** Con el objeto de facilitar los trámites para la construcción de viviendas realizada por sus mismos propietarios sólo con la ayuda de sus familiares de primer grado, la Dirección implementará un programa de apoyo a la autoconstrucción, y a fin de obtener el beneficio de este programa se deberán cumplir con las siguientes características:

1. Las licencias de autoconstrucción podrán expedirse solo a personas físicas que pretendan ejecutar la obra por sí mismos y sean personas físicas, que demuestren única propiedad en Cocula, debidamente regularizada con escrituras en propiedad privada, o en su caso, en zona ejidal con carta de cesión de derechos expedida por el Comisariado Ejidal, en acciones urbanísticas que tengan convenio con el Ayuntamiento, el título de posesión, debiéndose comprobar esta situación con un estudio socioeconómico emitido por el DIF Municipal.
2. Los planos constructivos podrán ser elaborados sin costo por la Dirección.
3. La obra por autoconstrucción deberá ser supervisada por la Dirección y podrán expedirse licencias de construcción sin costo en los siguientes casos:
  - a) Sólo para casa habitación unifamiliar;
  - b) Vivienda nueva, para primera etapa por una superficie no mayor a 75.00 metros cuadrados de construcción;
  - c) Ampliaciones posteriores, podrán autorizarse hasta completar un máximo de construcción total de 100 m<sup>2</sup>;
4. La vigencia de toda licencia expedida bajo este sistema deberá ser por tiempo indefinido, por lo cual el técnico en construcción responsable, dará aviso a la Dirección del avance de la obra cada tres meses hasta la terminación de la obra.
5. La Dirección hará supervisión constante a fin de evitar cambios de proyecto no autorizados, como la calidad de los trabajos y seguridad estructural; y
6. La licencia de habitabilidad será expedida sin costo por la Dirección cuando la obra este en condiciones de ser habitada y se haya construido respetando el proyecto autorizado con calidad y resistencia suficiente.

**Artículo 93.-** Se cancelará la licencia de autoconstrucción en los siguientes casos:

1. Cuando no sea respetado el proyecto autorizado, únicamente se aceptarán cambios autorizados expresamente por la Dirección;
2. Por darle a la finca un uso que no sea el de casa habitación;
3. Por construir mas metros de los autorizados en la construcción; y
4. Por invadir la restricción frontal o servidumbre o invadir la vía pública, en cuyo caso se dará la orden de

demolición para liberar la vialidad;

En caso de cancelación de la licencia, se deberá tramitar una nueva licencia por la vía normal debiendo realizar los pagos correspondientes, además de hacerse el propietario acreedor a las infracciones correspondientes.

**Artículo 94.-** Los requisitos a cumplir para la licencia de autoconstrucción son los necesarios para la obtención de una licencia mayor de 50 m<sup>2</sup> que se incluye en este Reglamento, además de solicitar por escrito el beneficio de ingresar al programa de autoconstrucción.

**Artículo 95.-** El técnico en construcción asignado firmará la solicitud, bitácora y planos de la obra y deberá visitar la obra cuando menos una vez al mes, con el fin de cumplir con los requisitos para el trámite de la autorización para la construcción, y los cobros serán fijados por la Dirección.

## **CAPITULO XV**

### **NORMAS PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION**

**Artículo 96.-** Para dar trámite a los permisos y licencias de urbanización, se deberá acreditar la posesión del predio a desarrollar mediante los títulos de propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad, o en el Registro Agrario Nacional.

**Artículo 97.-** Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de acreditar la propiedad, deberá presentar los convenios con los propietarios o el poder otorgado por los mismos.

**Artículo 98.-** Las solicitudes de autorización del Plan Parcial de Urbanización o del proyecto definitivo de urbanización se acompañarán de la carta de aceptación de los peritos responsables.

**Artículo 99.-** Solo se autorizarán obras de urbanización para el crecimiento en los predios comprendidos dentro de los límites del centro de población, y con los usos previstos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cocula.

**Artículo 100.-** Las obras de urbanización para la renovación urbana, solo se permitirán en las zonas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cocula de acuerdo con la zonificación definida en el mismo.

**Artículo 101.-** El proyecto definitivo de urbanización se deberá presentar conforme a lo señalado en el artículo 234 de la Ley.

**Artículo 102.-** En tanto no se terminen las obras de urbanización y no se reciban por el Ayuntamiento, el urbanizador queda en posesión de las obras y es responsable de las mismas.

**Artículo 103.-** Toda urbanización deberá cumplir con lo establecido en el título QUINTO, "De La Acción Urbanística", artículos 193 al 278 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación.

**Artículo 104.-** El plazo máximo para tramitar la recepción de una obra de urbanización será de treinta días posteriores a la terminación de la vigencia de su licencia de urbanización, de no ser así deberá refrendar la licencia, hasta el tiempo que solicite su recepción de obra y cubrirá los costos de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente.

**Artículo 105.-** El proyecto definitivo de urbanización se integrará con los documentos que señalan los artículos 234 y 235 de la Ley.

**Artículo 106.-** Para realizar la subdivisión del predio urbanizado deberá ajustarse al procedimiento señalado en los artículos 274 al 277 de la Ley.

## **CAPITULO XVI**

### **INSPECCION Y CONTROL DE LAS OBRAS DE EDIFICACION Y DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 107.-** Para el control de las obras de edificación y urbanización y su realización conforme a los proyectos autorizados, el área de inspección del Ayuntamiento, tendrá en todo momento durante el proceso de la obra el libre acceso a las mismas, debidamente identificado mediante la credencial otorgada por la autoridad municipal.

**Artículo 108.-** Cuando por faltas al presente reglamento se levanten multas al propietario del predio, técnico en construcción o perito, por el área de Inspección de Reglamentos, además de realizar el pago de la multa, se deberán realizar las acciones por las cuales se hicieron acreedores a la multa. El pago no exime al responsable de las faltas cometidas al presente Reglamento.

## **CAPITULO XVII**

### **RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 109.-** La entrega recepción de las obras de urbanización se realizará conforme lo señalado en los artículos 268 al 273 de la Ley.

**Artículo 110.-** Al concluir las obras de urbanización la Dirección practicará la inspección final de las mismas, para verificar la determinación de usos y destinos, la congruencia con el Proyecto definitivo de urbanización y la calidad de las obras.

**Artículo 111.-** A satisfacción de la autoridad, las obras de urbanización las recibirá el Ayuntamiento, solicitando a los organismos que tengan a su cargo los servicios públicos acudir a la entrega recepción y ésta se realizará en presencia de un Notario Público, y a partir de ese momento el Ayuntamiento se hará cargo de las mismas.

## **CAPITULO XVIII**

### **PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO**

#### **RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN DENTRO DEL CENTRO HISTORICO**

**Artículo 112.-** En tanto no se apruebe el Plan Parcial del Centro Histórico de Cocula, dentro de las áreas de protección al patrimonio histórico, cultural y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, las acciones de construcción, ampliación, demolición y remodelación se deberán ajustar además de lo señalado en el presente Reglamento, a las siguientes disposiciones:

1. **Fachadas:** la fachada de una finca debe conservar el mismo color, aún cuando la finca se haya subdividido. Las modificaciones a la fachada en relación a la apertura de puertas, cortinas, etc., deberá ser con el mismo estilo de la construcción y ser aprobado por la Dirección de Obras Públicas. No se permiten más de dos colores para la fachada de la finca.
2. **Techos:** la reparación de los techos deberá ser con materiales similares a los materiales originales y no deberán ser más altos que los originales, no se permite el uso de marquesinas.
3. **Banquetas:** las banquetas deben guardar unidad en los materiales aunque se haya subdividido la finca y no podrán tener escalones u otros obstáculos para el paso de la gente. Se repararán con los materiales autorizados por Obras Públicas.
4. **Obras de conservación, ampliación o remodelación:** deberá presentarse el proyecto con detalles de construcción para su aprobación por Obras Públicas.

5. **Demoliciones:** se presentará la solicitud para que Obras Públicas requiera un dictamen de la Secretaría de Cultura, en base a la clasificación de la finca, para estar en condiciones de otorgar la licencia de demolición.

## **RESTRICCIONES A LA EDIFICACION DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN**

**Artículo 113.-** En toda edificación, los muros laterales ubicados en área de restricción frontal o servidumbre, que limiten con predios vecinos, tendrán una altura máxima de 2.40 metros. En el perímetro de las áreas de protección al patrimonio histórico, cultural y a la fisonomía urbana indicadas dentro del Plan, la construcción de muros al frente se permite con altura hasta de 2.40 metros en área de restricción frontal o servidumbre, en el resto del área urbana, se permite reja metálica, celosía o cualquier material que permita transparencia en el 100% del frente.

**Artículo 114.-** Por ningún motivo se permitirá la apertura de vanos en muros colindantes a predios vecinos, ya sea en planta baja o en niveles superiores.

**Artículo 115.-** Cuando se trate de terrenos con diferencia de nivel con relación a la calle o entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de las rampas o escaleras que permitan acceso adecuado al terreno, predio o construcción, sin invadir la banqueta.

## **FALTAS E INFRACCIONES**

**Artículo 116.-** Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente Reglamento, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

- I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan
- II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en el presente ordenamiento, los reglamentos estatales y municipales supletorios.
- III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes.
- IV. No observen u omitan las disposiciones legales correspondientes.

**Artículo 117.-** Los servidores públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados conforme a la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**Artículo 118.-** Las sanciones a los servidores públicos y constructores o urbanizadores podrán consistir en:

- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso que contravenga la determinación de Provisiones, Usos Destinos y Reservas derivadas de los programas o Planes de Desarrollo Urbano; se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en las disposiciones aplicables en materia de edificación y urbanización.
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal.
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables.
- IV. Multa conforme a la Ley de Ingresos vigente o arresto administrativo hasta por 36 horas, atendiendo la gravedad y circunstancias de la infracción.
- V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este ordenamiento, y
- VI. Suspensión o revocaciones de autorizaciones y licencias para edificaciones y urbanizaciones cuando no cumpla con sus términos.



**Artículo 119.-** El propietario, técnico en construcción o perito que no dé cumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento, se hará acreedor a las sanciones señaladas en los artículos \_\_\_\_ y \_\_\_\_ de este reglamento, incurriendo en faltas e infracciones por los siguientes motivos:

#### **Obras de edificación**

1. Carecer de licencia o permiso de construcción
2. No contar con bitácora de obra
3. No realizar la obra conforme al proyecto autorizado
4. No contar con técnico en construcción o perito de obra, si se requieren por el tipo de obra
5. Suspender la obra sin dar aviso
6. No proteger la obra al frente de la vía pública o con vecinos colindantes
7. Invadir banqueta o arroyo vehicular con material de la obra
8. Hacer uso o habitar la obra sin obtener el certificado de habitabilidad

#### **Obras de urbanización**

1. Carecer de licencia o permiso de urbanización
2. No contar con bitácora de obra, o sin las firmas del perito en esta
3. Realizar movimientos de tierras que pongan en peligro la estabilidad de terrenos ajenos
4. Desviar cauces de arroyos o rellenarlos
5. Talar, o podar sin la autorización del Ayuntamiento la vegetación existente en el predio a desarrollar
6. No realizar la obra conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado
7. No contar con perito de obras de urbanización responsable
8. Suspender o reiniciar la obra sin dar aviso a la autoridad
9. No proteger las obra al frente de la vía pública, o con construcciones vecinas
10. Invadir terrenos ajenos con material de la obra, sin la autorización del propietario
11. Realizar preventas sin obtener autorización de la autoridad municipal
12. Realizar la entrega de predios o viviendas sin contar con la entrega - recepción de las obras, la habitabilidad, o sin los servicios públicos terminados.

### **SANCIONES**

**Artículo 120.-** Las sanciones por faltas cometidas a lo señalado en el presente Reglamento imputables a los propietarios son las siguientes:

1. **Apercibimientos.** Dar a conocer al propietario la falta en la que cae al no tramitar su licencia o permiso y el plazo que se le concede para que los tramite.
2. **Infracción o multa.** En caso de que el constructor no realice el trámite de su licencia o permiso en el plazo señalado en el apercibimiento, se levantará el acta de infracción, debiendo pagar una multa que señale la Ley de Ingresos para la falta que se haya cometido, sin liberarlo de la obligación de realizar el trámite correspondiente.
3. **Suspensión o revocación de licencia de construcción.** En caso de hacer caso omiso de los dos puntos anteriores, se procederá a la suspensión de la licencia y en su caso a la revocación.
4. **Clausura temporal o definitiva de la obra.** La clausura procederá cuando habiendo agotado el procedimiento anterior no se realicen los trámites correspondientes, o por fallas en el sistema estructural de la obra se ponga en riesgo la seguridad de los trabajadores, vecinos o terceros.
5. **Demolición.** La demolición de las obras realizadas se ordenará por la Dirección cuando se construya en zonas prohibidas, o sin aprobación de la Dirección.

**Artículo 121.-** Las sanciones por faltas cometidas a lo señalado en el presente Reglamento imputables a los técnicos en construcción, los peritos de obras de edificación y de urbanización, son las siguientes:

1. **Amonestación.** Llamada de atención por una falta leve, para que se corrija
2. **Infracción o multa.** pago que tendrá el perito que realizar por faltas al presente reglamento cuyo cobro se señala en la Ley de Ingresos del municipio de Cocula, de acuerdo a la gravedad de la misma.

3. **Suspensión temporal.** Cuando la falta rebasa las faltas señaladas en la Ley de Ingresos, la sanción será la suspensión temporal para desempeñarse como técnico en construcción o perito, teniendo que notificar al propietario para que contrate a otra persona.
4. **Suspensión definitiva o cancelación del Registro.** Cuando se pone en riesgo la seguridad estructural, no se da cumplimiento a lo señalado en el presente reglamento, o se es reincidente en apercibimientos, infracciones o suspensiones temporales, se podrá llegar a la clausura del registro.

## **CAPITULO XIX**

### **RECURSOS Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

**Artículo 122.-** Contra las resoluciones, actos u omisiones que dicten la Dirección o la Autoridad Municipal, responsables de la aplicación del presente Reglamento, las personas podrán imponer el recurso de revisión, el recurso de queja y los recursos previstos en el presente ordenamiento y en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 123.-** Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las acciones a que este reglamento se refiere y que el interesado o afectado estime indebidamente fundadas y motivadas.
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas.
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorios de este Ordenamiento.
- IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 124.-**El recurso de reconsideración deberá interponerse ante la propia autoridad que emitió la resolución impugnada, dentro de los 10 días siguientes a la notificación de la sanción o la medida de seguridad, o de la fecha en que la resolución se haga del conocimiento del interesado, este procedimiento conforme lo señalado en la Ley en el Artículo 436.

**Artículo 125.-**El recurso de reconsideración deberá presentarse por escrito, firmado por el afectado o su representante legal debidamente acreditado, señalando el nombre completo, el Interés, la autoridad que dictó la resolución, los conceptos de violación del acto reclamado, las pruebas que pueda ofrecer y los documentos fundatorios.

**Artículo 126.-** Procede el recurso de queja cuando la autoridad administrativa no expida los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la Ley.

**Artículo 127.-** El recurso de queja deberá presentarse por escrito por el recurrente o su representante legal debidamente acreditado conteniendo nombre completo, el interés, la autoridad responsable, la fecha en que se presentó la solicitud y el día que venció el plazo para su respuesta por la autoridad, los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas y el lugar y fecha de la promoción.

**Artículo 128.-** Ante el recurso de queja, la autoridad municipal deberá resolver en un término de seis días naturales expidiendo la resolución emitida.

**Artículo 129.-** Para lo no previsto en el presente reglamento, se deberá acatar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y el Reglamento Estatal de Zonificación.

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al tercer día de su publicación en la Gaceta Municipal de Cocula Jalisco, lo cual deberá certificar el Secretario del Ayuntamiento en los términos de lo dispuesto por la fracción IV del artículo 36 de la Ley Orgánica Municipal.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abrogan o derogan, en su caso, todas las disposiciones que se opongan a este documento normativo en el Municipio de Cocula, Jalisco.

**ARTICULO TERCERO.-** Los actos o 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 vigentes en la fecha en que fueron ejecutados o dictados.

**ARTICULO CUARTO.-** Contra los actos de autoridad en la aplicación de este Reglamento, procederán los recursos de revisión e inconformidad, que se tramitarán conforme lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**ARTICULO QUINTO.-** Instrúyase al C. Secretario del Ayuntamiento para que una vez publicado el ordenamiento en cuestión, levante la correspondiente certificación, conforme a lo previsto por la fracción V del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Expedido y aprobado en el Salón de Sesiones del Ayuntamiento de este Palacio Municipal de Cocula, Jalisco, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2006.

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

**REGIDORES:**

**EL SECRETARIO Y SINDICO:**