

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TEOCUITATLÁN DE CORONA, JALISCO.

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

De la fundamentación y el Objeto.

Artículo 1. El presente Reglamento de Construcción de Teocuitatlán de Corona, Jalisco se expide con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V incisos "a", "d" y "f" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 77, fracción II, incisos "a" y "b"; 80, fracciones I, III, y IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 9º fracción X Y 35 fracción VI de la Ley General de Asentamientos Humanos, y los artículos 36 fracción VI, 132 fracciones VI y IX a XIII, 181 al 297 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 2. A falta de disposición expresa de este Ordenamiento, son de aplicación supletoria:

- I. La Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco;
- II. La Ley Estatal del equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente;
- III. La Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios;
- IV. La Ley de ingresos municipales.
- V. Las demás leyes y normas federales y estatales de aplicación municipal; y
- VI. Los demás ordenamientos y disposiciones legales de observancia general relativos a la materia.

Artículo 3. El Reglamento de Construcción del Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, tiene por objeto regular las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación, las cuales comprenden:

- I. Las propias de la arquitectura e ingeniería civil, que transforman el espacio de un área o predio para hacer posible las actividades humanas de acuerdo al uso o destino y normas de control determinados en los planes o programas municipales de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico local;
- II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;
- III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos a predios o fincas integrantes del Patrimonio Cultural;
- IV. Las referentes al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano; y
- V. Las correspondientes a las excavaciones, rellenos, construcción de terraplenes, conformación de taludes, construcción y explotación de bancos de materiales, así como los movimientos de tierras correspondientes.

Artículo 4. Las acciones relativas a la construcción y la edificación se regulan mediante los actos y procedimientos administrativos que se establecen en este ordenamiento. Para tal efecto, se entenderá por:

- I. **Dictamen:** el acto definitivo mediante el cual se reconoce o certifica sin modificar, una situación jurídica, hechos o circunstancias, o bien se indiquen sus posibles efectos o consecuencias;
- II. **Autorización:** el acto definitivo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto, diseño, plano o procedimiento para la ejecución de obras o realizar las acciones objeto del presente ordenamiento. Las autoridades tendrán vigencia indefinida, en tanto permanezcan los hechos o condiciones en que se motivaron.
- III. **Licencia:** El acto definitivo mediante el cual se establecen en relación con una persona física o jurídica, las obras o acciones específicas así como los derechos y obligaciones correlativos que deberán cumplirse en el plazo o término que se determine. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia o efectos indefinidos o determinados, se entenderán como dos actos administrativo diversos;
- IV. **Permiso:** El acto definitivo que sin crear derechos permanentes, emite la autoridad competente en atención a ciertos hechos o condiciones de carácter transitorio, para la ejecución de obras o la ocupación de bienes del dominio público;
- V. **Dirección:** **Dirección de Obras Públicas:** quien es la dependencia técnica y administrativa competente para emitir estos actos administrativos y en general aplicar las disposiciones del presente Ordenamiento de Construcción.
- VI. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento Constitucional de Teocuitatlán de Corona, Jalisco.
- VII. **Dirección de Planeación:** Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.
- VIII. **Ley General:** Ley General de Asentamientos Humanos.
- IX. **Ley:** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- X. **Ley de Gobierno:** Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal.

XI. **Ordenamiento:** El Presente Reglamento de Construcción del Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco.

Artículo 5. Los actos administrativos definitivos normados por este reglamento, se clasifican en:

I. **Actos declarativos:** los actos definitivos que solo reconoce o certifica sin modificar una situación jurídica, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogos, como son:

- a) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos o el dictamen de alineamiento;
- b) El dictamen de designación de número oficial;
- c) El dictamen técnico que establece o niega la procedencia de autorizar un proyecto, diseño o plano de obras de edificación o las acciones las objeto del Ordenamiento de Construcción;
- d) El dictamen técnico que declara la existencia de condiciones de peligro, riesgo, insalubridad, afectación de bienes del dominio público o molestia a terceros, derivados de obras o del estado de predios, fincas, edificios o instalaciones;
- e) El certificado de habitabilidad; y
- f) Los demás dictámenes y certificaciones previstos en el presente Ordenamiento.

II. **Actos regulativos:** aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por este Ordenamiento; tales como; permisos, licencias, autorizaciones o análogos como son:

- a) La autorización de proyectos, diseños, planos o procedimientos para ejecutar obras de edificación o realizar las acciones objeto del presente Ordenamiento;
- b) La autorización para construir el régimen de condominio para la utilización de una finca o edificación;
- c) La licencia de construcción o edificación;
- d) El permiso de construcción o edificación;
- e) La licencia o permiso para realizar excavaciones o movimientos de tierras;
- f) La licencia o permiso de operación para bancos de material;
- g) El permiso para ocupación o uso del piso en la vía pública eventualmente, en la colocación de tapias, andamios, materiales, maquinaria y equipo;
- h) Las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por el presente Ordenamiento.

III. **Los procedimentales:** son los actos administrativos que, en conjunción con otros actos de la misma naturaleza ordenados y sistematizados, tienden a emitir un acto de autoridad definitivo; tales como: notificaciones, audiencias, autos, recursos, ofrecimiento y desahogo de pruebas y análogos;

IV. **Los ejecutivos:** Son actos que en virtud de su carácter, coercible, tienen como finalidad la ejecución de un acto administrativo definitivo; tales como: medios de apremio, procedimientos económicos de ejecución o análogos.

CAPÍTULO II

De la clasificación de las obras o edificaciones

Artículo 6. Por su alcance o efectos, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

I. **Obras de edificación nueva:** las relativas a los elementos técnicos de construcción en los terrenos, predios o lotes a fin de permitir una utilización o aprovechamiento específico;

II. **Obras de ampliación de la edificación:** las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes para incrementarlas en superficie o niveles, con la misma utilización o aprovechamiento específico o permitir otro diverso, similar o diferente;

III. **Obras de remodelación de la edificación:** las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes, para modificarlas o adecuarlas a fin de permitir una utilización específica del predio o finca, similar o diferente al anterior, las cuales por sus alcances o efectos se dividen en:

a) **Obras de remodelación interiores:** las reparaciones, reposiciones o trabajos de mejoramiento, los cuales impliquen:

1. Modificaciones estructurales, de espacios interiores o del estado original de la edificación.
2. Modificación o cambio en la utilización del predio o finca.

b) **Obras de remodelación exteriores:** los trabajos de reparación o reposición de fachadas, bardas, rejas, marquesinas o pórticos, que modifiquen el estado original de la edificación;

IV. **Obras de conservación de la edificación:** las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su preservación o restauración; las cuales por sus alcances o efectos se dividen en:

a) **Obras de conservación interiores:** las reparaciones, reposiciones o trabajos de mejoramientos, los cuales no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de la utilización del predio o finca;

b) **Obras de conservación exteriores:** los trabajos de reparación o reposición de fachadas bardas, rejas, marquesinas o pórticos, que no modifiquen el estado original de la edificación; y

c) **Obras de mantenimiento:** los trabajos en instalaciones o elementos que no impliquen ningún tipo de ampliaciones o modificaciones de la estructura o del estado original de la edificación como:

1. La reposición, reparación o mantenimiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, comunicaciones, gas, ventilación, refrigeración u otras similares, o

2. La impermeabilización o reparación integral de azoteas sin afectar los elementos estructurales de la edificación;

V. **Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones:** las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública o se deban ejecutar para prevenir accidentes.

Artículo 7. Por magnitud las obras de construcción o edificación se clasifican en:

I. Obras mayores de edificación:

- a) Las construcciones, cuando la superficie por construir, ampliar o remodelar sea mayor de 50 metros cuadrados;
- b) La construcción de bardas interiores o exteriores con altura mayor de 2.5 metros o con longitud mayor a 30 metros en línea recta;
- c) Las obras de remodelación o conservación exteriores en fachadas cuya altura exceda a dos niveles;
- d) Las excavaciones con profundidad mayor a 1.25 metros;
- e) Los movimientos de tierras mayores a 50 metros cúbicos; y
- f) diseño y operación de los bancos de material.

II. Obras menores de edificación, cuando:

- a) La superficie a construir, ampliar o remodelar no exceda de 50 metros cuadrados;
- b) La construcción de bardas interiores o exteriores tengan altura máxima de 2.5 metros o con longitud máxima de 30 metros en línea recta;
- c) Las obras de remodelación o conservación exteriores en fachadas que no excedan a dos niveles; y
- d) Las obras de construcción en los casos de:
 1. La construcción, reposición y reparación de banquetas;
 2. La construcción, colocación, reposición o reparación de andadores o pisos interiores;
 3. La construcción de albañales y registros;
 4. Las excavaciones con profundidad hasta 1.25 metros;
 5. Los movimientos de tierras que no excedan de 50 metros cúbicos; y
 6. Las construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas, letrinas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios provisionales correspondientes, entendiéndose que estas construcciones provisionales solo se utilizarán durante el proceso de ejecución de la obra; y

III. **Autoconstrucción:** La obra de edificación nueva para vivienda unifamiliar o su ampliación, que pretenda ejecutar para su propio uso el mismo titular del predio o lote, con la ayuda de sus familiares; esto es, que se ejecuten sin mediar la celebración de un contrato de obra.

Artículo 8. Las actividades normadas por el presente ordenamiento sólo deberán realizarse:

- I. En suelo, terreno o predio apto para la edificación de conformidad a sus condiciones físicas, jurídicas y en particular, las determinaciones de utilización del suelo y las normas de control de las edificaciones aplicables;
- II. De conformidad con los proyectos, diseños, planos o procedimientos aprobados;
- III. Con autorización, licencia o permiso emitida de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento de Construcción;
- IV. Previo pago de los conceptos fiscales establecidos en las leyes hacendarias y de ingresos del Municipio o en su caso, se hayan otorgado las garantías o garantizado el interés fiscal; y
- V. De acuerdo con las modalidades, condiciones y términos de la autorización emitida en el permiso o licencia de construcción correspondiente.

Artículo 9. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este Ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados o entidades paraestatales propietarias o concesionarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos peritos, cuando pretendan o realicen en el Municipio de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, obras de construcción o edificación o cualesquiera de las acciones objeto del presente Ordenamiento, ya sean públicas o privadas, en suelo, terrenos o predios de cualquier régimen de propiedad.

Artículo 10. Las disposiciones de este ordenamiento de integran y se deberán interpretar, de conformidad con:

- I. Los conceptos legales en materia de zonificación, urbanización y edificación definidos por la Ley de Desarrollo Urbano, y las normas complementarias aprobadas por el Ayuntamiento de Teocuitatlán de Corona, Jalisco;
- II. Los conceptos jurídicos de la legislación administrativa y fiscal expedida por el H. Congreso del estado de Jalisco, aplicable en materia de procedimiento administrativo, servicios públicos, patrimonio y hacienda municipales;
- III. Los conceptos que se establecen en las Normas Oficiales Mexicanas; y
- IV. Los términos de la arquitectura y la ingeniería que se definen en las normas técnicas del presente Ordenamiento.

CAPÍTULO III

De las autoridades y atribuciones.

Artículo 11. La Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, es la dependencia técnica y administrativa competente para ejercer las atribuciones y expedir los dictámenes,

acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos por la legislación federal y la Ley de Desarrollo Urbano, en las materias objeto del presente Ordenamiento de Construcción, con la coadyuvancia de las demás direcciones competentes.

Artículo 12. La Dirección de Obras Públicas, es la autoridad administrativa municipal competente para aplicar las disposiciones y normas técnicas del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, con la coadyuvancia de las demás direcciones competentes, más las siguientes:

I. Señalar las normas técnicas a cumplirse para que las construcciones, edificaciones, instalaciones, vialidades y los elementos del equipamiento urbano reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;

II. Emitir el dictamen de designación de número oficial para identificar el terreno, lote, predio, finca o departamento, así como su modificación, corrección, aclaración o certificación.

III. En los casos cuando por las características del suelo, terrenos, predios, zonas o áreas en donde se proyecten las edificaciones, o bien por el tipo de obras se requiera para su autorización conforme la normatividad aplicable, solicitar el estudio de impacto ambiental y revisar el dictamen correspondiente;

IV. Expedir el dictamen técnico para establecer o negar la procedencia de autorizar un plan, programa, proyecto, diseño o plano de obras de edificación o las acciones objeto del Ordenamiento de construcción;

V. Autorizar los programas, proyectos, diseños, planos o procedimientos para ejecutar obras de edificación o realizar las acciones objeto del presente Ordenamiento;

VI. Expedir las licencias o permisos de construcción o edificación;

VII. Expedir las licencias o permisos para realizar excavaciones o movimientos de tierras, previo dictamen de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano;

VIII. Aprobar los elementos, mobiliario, puestos o estructuras que en forma provisional o permanente se proponga colocar, fijar o instalar en las vías o espacios públicos;

IX. Aprobar los lugares de las vías o espacios públicos en los cuales se proponga autorizar su ocupación transitoria o permanente, en forma previa y como requisito para otorgar los permisos o concesiones;

X. Expedir los permisos para la instalación provisional de tapiales en la vía pública;

XI. Expedir los permisos para ocupar en forma provisional de la vía pública con, maquinaria, equipos, instalaciones, escombros o materias de construcción y realizar maniobras de carga o descarga;

XII. Expedir los permisos para ocupación o uso del piso en la vía pública eventualmente, en la colocación de tapiales, andamios, materiales, maquinaria y equipo;

XIII. Verificar e inspeccionar la ejecución de las obras, a fin de vigilar el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado, las normas de control de la edificación.

XIV. Realizar visitas de verificación para de supervisar y controlar la ejecución de obras de construcción o edificación;

XV. Realizar visitas de inspección de obras de edificación y de inmuebles en general, con el objeto de dictaminar si están habilitadas para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar;

XVI. Expedir los certificados de habitabilidad en las modalidades y conforme las disposiciones del presente Ordenamiento;

XVII. Determinar y ejecutar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos materiales de las vías y espacios públicos;

XVIII. Dictaminar motivado en los resultados del procedimiento de verificación o inspección, la existencia de condiciones de peligro, riesgo, insalubridad, afectación de bienes del dominio público o molestia a terceros, derivados de obras o del estado de predios, fincas, edificios o instalaciones;

XIX. Determinar, aplicar y suspender las medidas de seguridad previstas en el presente Ordenamiento; motivado en el dictamen técnico;

XX. Determinar y aplicar las sanciones previstas en el presente Ordenamiento;

XXI. En caso de incumplimiento de las disposiciones del Ordenamiento de Construcción y previo dictamen; ejecutar por cuenta de los propietarios las obras que no se realicen en el plazo que se les fije;

XXII. Informar a las dependencias municipales conforme a sus respectivas competencias, sobre los actos u omisiones que impliquen infracciones al presente Ordenamiento, para proceder a su determinación y aplicar las sanciones correspondientes;

XXIII. Integrar y administrar el registro de peritos que auxiliarán a la Dependencia Municipal en la aplicación del presente Ordenamiento;

XXIV. Delegar en los peritos en supervisión municipal la función de verificar las acciones de construcción o edificación y en su caso, la aprobación de proyectos de edificación.

XXV. Emitir las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados en el presente Ordenamiento; y

XXVI. Las demás que le confieran las disposiciones legales y administrativas en vigor; le sean conferidas por el Ayuntamiento o le sean delegadas por acuerdo del Presidente Municipal.

CAPÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de los administrados.

Artículo 13. Toda persona física o jurídica que pretendan realizar o realicen en el municipio obras de construcción o edificación o cualesquiera de las acciones objeto del presente ordenamiento están

obligadas y deberán informarse, realizar los procedimientos administrativos y obtener los dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos correspondientes en forma previa al inicio de esas o obras o acciones, así como prever y conservar su vigencia de su ejecución u operación.

Artículo 14. Las personas a quienes se refiere en artículo que antecede, deberán:

- I. Tener la capacidad legal para proyectar o ejecutar las obras, o bien asesorarse de los peritos correspondientes;
- II. Solicitar y permitir la supervisión de las obras o acciones por parte de la Dependencia Municipal o sus peritos delegados, a fin de verificar y garantizar el cumplimiento de las normas y especificaciones de los proyectos autorizados;
- III. Atender las indicaciones u observaciones que emitan los peritos supervisores en el proceso de ejecución de las obras o acciones, conforme las disposiciones del presente Ordenamiento;
- IV. Ejecutar las obras o acciones en las condiciones, términos y plazos aprobados conforme a las licencias y permisos que se hayan emitido;
- V. Informar a la Dependencia Municipal, cuando por cualquier hecho o circunstancia se suspenda la ejecución de obras o acciones, para los efectos de la vigencia de su licencia, así como comunicar a la misma la reanudación o continuación de la ejecución de las mismas;
- VI. Iniciar y realizar en el procedimiento administrativo correspondiente, cuando por cualquier hecho o circunstancia requiera modificar los proyectos, diseños, planos o procedimientos aprobados;
- VII. En su caso, prever y tramitar la modificación, ampliación o renovación de su licencia o permiso, de tal forma que en todo momento durante el proceso de ejecución, cuente y esté en condiciones de acreditar la existencia del acto administrativo correspondiente y acorde a las obras o acciones esté ejecutando;
- VIII. Tener a la vista o disponible para su verificación en el mismo lugar donde se ejecuten las obras, el original o copia certificada de la licencia o permiso, así como de los proyectos, diseños, planos o procedimientos aprobados;
- IX. En su caso tener en el mismo lugar donde se ejecuten las obras, el libro de bitácora, disponible para su verificación o anotación;
- X. Prever, asegurar y comprobar, se eviten daños y reduzcan las posibles molestias a terceros, en el proceso de ejecución de obras; y
- XI. Tramitar y obtener el certificado de habilidad en la modalidad correspondiente, en forma previa a la puesta en operación de las edificaciones o instalaciones.

Artículo 15. Las personas a quienes se refieren los artículos que anteceden tendrán los siguientes derechos:

- I. Solicitar y obtener la información o dictámenes, en los términos y de acuerdo a los procedimientos que se establecen en el presente Ordenamiento y demás disposiciones administrativas;
- II. Solicitar las autorizaciones, permisos y licencias conforme los requisitos que en forma expresa se determinan en este Ordenamiento y demás ordenamientos aplicables, en los términos o plazos que se establecen en el mismo;
- III. En todo caso y cuando no se establezca un término para emitir el acto administrativo que se solicita, obtener una resolución en el plazo máximo de dos meses; y
- IV. Ejercer los medios de defensa previstos en el presente Ordenamiento y demás leyes u ordenamientos administrativos.

Artículo 16. Las personas a quienes se refieren los artículos que anteceden tendrán a su favor la presunción de actuación legal y de buena fe, cuando:

- I. Realicen o ejecuten obras o acciones contando con la autorización, licencia o permiso vigentes que correspondan a las mismas;
- II. En los casos de presentarse hechos o condiciones de peligro, riesgo, insalubridad en la ejecución de obras, realización de acciones o del estado de un predio, finca, instalación o edificación, sea el propio titular del inmueble o responsable de las obras o acciones, quien informe a la Dependencia Municipal y solicite su dictamen;
- III. Hayan acatado y cumplido con las medidas de seguridad que se hayan determinado.

Artículo 17. Cuando se ejecuten obras o acciones objeto de este ordenamiento, sin contar con los dictámenes autorizaciones, licencias o permisos correspondientes o sin acreditar la existencia de los mismos, la autoridad podrá determinar y aplicar las medidas de seguridad previstas en el presente Ordenamiento y deberá proceder a determinar las infracciones correspondientes.

CAPÍTULO V

De la aplicación de las normas de control de la edificación.

Artículo 18. Toda obra de edificación o acción objeto del Ordenamiento de Construcción deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con las disposiciones de los programas y planes municipales de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local, donde se determine:

- I. Los usos, destinos y reservas;
- II. Las normas de control de la edificación que establezcan en su caso para la zona donde se ubique el terreno, predio o lote:
 - a) La superficie mínima del lote;
 - b) El frente mínimo del lote;
 - c) El coeficiente de Ocupación del Suelo;

- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo;
- e) La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
- f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
- g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;
- h) La densidad máxima de unidades por hectárea; y
- i) Las demás que resulten necesarias;

III. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural.

Artículo 19. La certificación del trazo, usos y destinos específicos, se obtendrá en la Dirección de Obras Públicas, en relación con obras de edificación no habitacional unifamiliar, para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los planes y programas municipales de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico local, se emitirá en los dictámenes en donde se deberán precisar las normas y lineamientos para la elaboración del proyecto de edificación; estos son:

I. **El dictamen de trazo, usos y destinos específicos**, para acciones de edificación o construcción en terrenos o predios no urbanizados o rústicos; y

II. **El dictamen de alineamiento**, para acciones de edificación o construcción en predios o lotes urbanizados.

El concepto de servidumbre no es aplicable a estos conceptos, sino el más propio y preciso de restricción o área de restricción.

Artículo 20. El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada o acceso a la vía pública de cada lote, predio o finca.

Artículo 21. Es obligación de los titulares o poseedores a título de dueño de fincas ubicadas en las esquinas permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

Artículo 22. La designación del número oficial así como su modificación, corrección, aclaración o certificación se hará mediante el dictamen de designación de número oficial.

Artículo 23. La Dirección de Obras Públicas expedirá los dictámenes a que se refiere este capítulo, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;

III. Recibida la solicitud se expedirá el Dictamen, en un plazo no mayor de una semana; y

IV. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal, en tanto no se modifique o cancelen los planes de los cuales se deriven.

Artículo 24. La Dirección de Obras Públicas, está facultada para expedir licencias o permisos de construcción en:

I. Los predios de suelo urbanizado y en lotes o predios de los cuales se autorizó su venta conforme las disposiciones en materia de urbanización;

II. Los proyectos de obras de urbanización y edificación simultáneas de acuerdo con el plan parcial y el proyecto definitivo de urbanización;

III. Las Urbanizaciones progresivas que se autoricen por el Ayuntamiento;

IV. Los predios intra-urbanos de suelo no urbanizado en las áreas en donde el Ayuntamiento haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización.

V. Las promociones de obras de urbanización o edificación, para las cuales no es obligatorio elaborar un plan parcial;

VI. Los predios comprendidos en un área de destinos o reservas, previa celebración del convenio donde se precisen las condiciones para su uso, en tanto se ejecuten las obras de urbanización o se realicen los fines públicos o privados que estén determinados en los planes o programas municipales vigentes;

VII. En predios de dominio público, de acuerdo a su destino y en su caso, con lo estipulado el acto o tirulo de concesión.

CAPÍTULO VI

De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común, por obras de construcción o edificación.

Artículo 25. El municipio debe preservar las vías públicas en condiciones apropiadas que permita y faciliten el libre tránsito o circulación, con esta finalidad se deberán ejercer la vigilancia y control necesarios para evitar su ocupación irregular o la colocación y permanencia de obstáculos.

Artículo 26. Toda persona que requiera ocupar las vías o espacios públicos en forma eventual y provisional, deberá tramitar y obtener el permiso correspondiente, para:

I. La instalación provisional de tapiales;

II. La ocupación provisional con maquinaria, equipos, escombros o materiales de construcción; y

III. La realización de maniobras de carga o descarga.

Artículo 27. La Dirección de Obras Públicas, expedirá los permisos a que se refiere el artículo anterior, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Se expedirán la persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

- II. La solicitud expresará los datos generales del predio colindante con la vía pública, con referencia al cual se realizará la ocupación, instalaciones o maniobras, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante; y
- III. Recibida la solicitud se expedirá o negará el permiso correspondiente, en un plazo no mayor de una semana.

Artículo 28. Los permisos para la ocupación provisional de las vías o espacios públicos deberán señalar;

- I. Las condiciones y términos para la colocación y permanencia de los elementos, instalaciones, equipos, maquinaria, escombros o materiales;
- II. Los horarios para la realización de las actividades propuestas
- III. Los señalamientos o elementos de protección que deberán ser colocados; y
- IV. Las obligaciones de desocupar las vías o espacios públicos en el término permitido, hacer las actividades de limpieza y en su caso, reparar los daños que pudieran causarse.

TÍTULO II

De las empresas constructoras.

CAPÍTULO ÚNICO

Del registro de empresas constructoras y contratistas.

Artículo 29. La Dirección de Obras Públicas, deberá llevar un registro de empresas constructoras a efecto de participar en la ejecución de Obras Públicas en el Municipio, conforme a las disposiciones aplicables a la integración y Administración del padrón de contratistas.

TÍTULO III

De los procedimientos Administrativos para autorizar obras y expedir los permisos o licencias.

CAPÍTULO I.

De las modalidades de Licencias y permisos de construcción o edificación.

Artículo 30. Las licencias de construcción o edificación se expedirá con las siguientes modalidades, conforme a los alcances, efectos y a la magnitud de las obras a ejecutar.

- I. Licencia para obras de edificación nueva.
- II. Licencia para obras de edificación nueva con uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar.
- III. Licencia para obras de autoconstrucción.
- IV. Licencia para obras de ampliación mayor de la edificación, cuando la superficie a construir sea más de 50 metros cuadrados.
- V. Licencia para obras de remodelación de la edificación, cuando la superficie a remodelar sea mayor de 50 metros cuadrados y las reparaciones, reposiciones o trabajos de mejoramiento impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original, de la edificación o se realce para permitir otra utilización del predio o finca; y

Artículo 31. Los permisos de construcción o edificación se expedirán conforme a los alcances, efectos y a la magnitud de las obras a ejecutar, con las siguientes modalidades:

- I. Permisos para obras de ampliación menor.
- II. Permisos para obras de remodelación de la edificación; cuando la superficie a remodelar no exceda de 30 metros cuadrados y las reparaciones, reposiciones o trabajos de mejoramiento impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o se realicen para permitir otra utilización del predio o finca.
- III. Permisos para obras de remodelación o de conservación de la edificación, para realizar trabajos exteriores de mantenimiento, reparación reposición para fachadas mayores a 2 niveles.
- IV. Permisos para excavación y movimiento de tierras (se requerirá el Dictamen Trazo, Usos y Destinos Específicos).
- V. Permisos para demoliciones y desmontaje de estructuras en los conceptos de obras mayores de edificación.
- VI. Permisos para ocupación o uso del piso en la vía Pública eventualmente en la colocación de tapias, andamios, materiales, maquinaria y equipo.
- VII. Permisos para obras de conservación interiores, para realizar obras menores de edificación o su demolición, cuando se actúe o se intervenga en predios o fincas afectas al patrimonio cultural o estos se localicen en áreas de protección histórico patrimonial.

Artículo 32. No se requerirá tramitar la licencia o permiso para ejecutar obras de edificación en los casos de:

- I. Las obras de conservación de interiores, o su demolición menor, siempre y cuando no se actúe o se intervenga en predios y fincas afectas al patrimonio cultural o estos se localicen en áreas de protección histórico patrimonial; o
- II. Las obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones cuando se determine como medida de seguridad o en acciones emergentes de Protección Civil o prevención de accidentes.

Artículo 33. En los casos de obras de edificación para los cuales no se requiere tramitar la licencia o permiso, sus titulares quedan obligados y deberán:

- I. Aplicar y respetar las normas técnicas de construcción;
- II. Asumir la responsabilidad de la ejecución de los trabajos; y
- III. Solicitar o permitir la supervisión o verificación de la Autoridad Municipal.

Artículo 34. Cuando por la naturaleza de los predios o fincas o su destino, las leyes fiscales otorguen la exención o un beneficio fiscal respecto al pago de contribuciones, este supuesto no libera a sus titulares de las obligaciones que se establecen en este ordenamiento, quienes en todo caso están obligados a gestionar y obtener las licencias o permisos correspondientes, conforme a las disposiciones del presente ordenamiento.

En estos casos de la Autoridad Municipal emitirá el oficio donde se reconozca la exención o se otorgue el beneficio fiscal correspondiente, en sustitución de la orden de pago y se procederá en su caso a emitir la licencia o permiso de edificación correspondiente.

CAPÍTULO II

De los procedimientos para expedir licencias y permisos de construcción o edificación.

Artículo 35. La Licencia o permiso de construcción o edificación se otorgara a la persona titular de la obra quién podrá ser:

- I. La persona física o jurídica propietaria o poseedora a título de dueño de los terrenos, predios, lotes o fincas en donde se pretenda ejecutar dicha obra;
- II. La persona que haya celebrado con el titular de los inmuebles un contrato que le otorgue el derecho de edificarlos, para su utilización por un plazo determinado;
- III. El concesionario sobre bienes de dominio público a quien el acto o título de la concesión le permita edificar;
- IV. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien las personas que se indican en las fracciones anteriores contraten el desarrollo de la edificación; y
- V. Para los propietarios de predios que se encuentran en proceso de regularización mediante el Decreto 20,920, y que se haya decretado su Regularización por el Ayuntamiento, podrán obtener su Licencia o Permiso para ejecutar obras de construcción o Edificación.

Artículo 36. Quienes proyecten realizar obras de construcción o edificación, deberán solicitar y obtener conforme las disposiciones de este Ordenamiento, en forma conjunta o separada, según el caso:

- I. * El dictamen de trazos, usos y destinos específicos para proyectar y ejecutar acciones de edificación o construcción (no habitacionales) en terrenos o predios no urbanizados o rústicos;
- II. * El dictamen de alineamiento para proyectar o ejecutar acciones de edificación o construcción en predios o lotes urbanizados; y
- III. El dictamen de designación de número oficial.

Los incisos II y III, para su trámite, los requisitos serán los siguientes:

1. Formato de Solicitud.
2. Copia de la Identificación Oficial, con su nombre y firma;
3. Cuando el titular de la obra no sea el propietario o poseedor a título de dueño de los inmuebles, la copia del documento mediante el cual acredite su derecho a edificar o interés jurídico para realizar la gestión (poder notarial);
4. Copia del documento mediante el cual se acredite la propiedad del inmueble o la posesión a título de dueño;
5. Copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado;
6. Acta Constitutiva (personas morales)

Artículo 37. Con fundamento en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos o del dictamen de alineamiento, se elaborara el proyecto de edificación, el cual deberá reunir los requisitos establecidos en el presente ordenamiento de construcción y sus normas técnicas y otros reglamentos afines;

Artículo 38. La autorización de los proyectos y la expedición de las licencias o permisos para ejecutar las obras de construcción o edificación:

I. Deberán solicitarse por escrito en los formatos aprobados por la Dirección suscritos por: La persona titular de la obra o su representante legal.

II. Al firmar la solicitud el titular de la obra manifiesta su aprobación y ser responsable de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurra por contravenir las disposiciones de este Ordenamiento.

Artículo 39. La solicitud de autorización de los proyectos y la expedición de la licencia o el permiso para ejecutar obras de construcción o edificación, se deberá presentar con los siguientes documentos:

- I. Copia de la Identificación Oficial, con su nombre y firma;
- II. Cuando el titular de la obra no sea el propietario o poseedor a título de dueño de los inmuebles, la copia del documento mediante el cual acredite su derecho a edificar o interés jurídico para realizar la gestión;
- III. Copia del documento mediante el cual se acredite la propiedad del inmueble o la posesión a título de dueño; *
- IV. Copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado; *
- V. Copia del dictamen de designación de numero oficial, cuando en el recibo del pago en el impuesto predial no conste en forma fehaciente está identificación del inmueble;
- VI. El dictamen de trazo usos y destinos específicos o el dictamen de alineamiento según corresponda.

VII. Recibo oficial del SIAPA, actualizado. (sólo en caso de que se esté prestando el servicio por SIAPA).
VIII. Cuando se proponga actuar o intervenir en fincas o predios afectados al patrimonio cultural o estos se localicen en áreas de protección histórico patrimonial:

c) La aprobación por las instancias y dependencias municipales con atribuciones en materia de conservación y mejoramiento de sitios y fincas de patrimonio cultural; y

d) De conformidad con la clasificación o catalogación de los inmuebles y la legislación aplicable, la aprobación en su caso de las autoridades federales o estatales competentes;

IX. Cuando el lote predio o finca forme parte de un condominio, la copia de la escritura de su constitución y la carta de aprobación del proyecto, suscrita por los representantes de la asociación de condominios o en su defecto, por la mayoría de sus integrantes, conforme a las disposiciones de su reglamento;

* Para el caso de los predios que se encuentran en proceso de regularización mediante el Decreto 20,920, y que se haya decretado su Regularización por el Ayuntamiento, podrán obtener el dictamen de alineamiento, el dictamen de designación de número oficial y su Licencia o Permiso para ejecutar obras de construcción o Edificación, solo se les omitirá lo señalado en las fracciones III y IV de este artículo. Presentando en su caso el contrato de compraventa correspondiente.

X. Los documentos que se especifican como requisitos a fin de solicitar la autorización de los proyectos y otorgarle las licencias para ejecutar obras mayores, construir una vivienda o ejecutar obras menores de edificación nueva; o expedir los permisos para ejecutar ampliaciones, remodelaciones, excavaciones o movimientos de tierras conforme a los siguientes artículos;

Artículo 40. Con la solicitud de autorización de los proyectos y licencia para ejecutar obras mayores de construcción o edificación, se deberán anexar las copias del proyecto firmadas en original con el titular de la obra en la forma siguiente:

I. Seis juegos de copias de los planos de localización y diseño;

II. Una copia de la memoria de su diseño estructural (memoria de calculo);

III. En el caso de obras de ampliación o remodelación, los planos del estado actual de la edificación;

IV. El dictamen de impacto ambiental en los casos para los cuales en forma expresa se requiera su estudio y evaluación, por las disposiciones aplicables en materia de equilibrio ecológico y la protección del medio ambiente.

Artículo 41. Con la solicitud de autorización de los proyectos y licencia para construir una vivienda o para ejecutar obras menores de edificación nueva, se deberán anexar 5 copias de los planos de diseños, firmadas en original por el titular de la obra.

Artículo 42. Con la solicitud permisos para ejecutar obras de ampliación o remodelación o demolición, se deberá anexar:

I. Tres croquis del estado actual de la edificación y de los trabajos a realizar, firmados en original por el titular de la obra y en su caso por el perito urbano; y

II. En los casos de demoliciones, las fotografías interiores y exteriores de la edificación.

Artículo 43. Con la solicitud permisos para ejecutar excavaciones o movimientos de tierras se deberá presentar 5 juegos de:

I. Los planos topográficos del conjunto, señalando las áreas a excavar, rellenar o remover, con su volumetría; y

II. Los planos con los perfiles de las caras, rasantes y taludes actuales y los propuestos;

Artículo 44. La autorización de los proyectos y el otorgamiento de las licencias o permisos para ejecutar obras de construcción o edificación, causara los derechos que se establecen en la ley de ingresos del municipio.

Para determinar los derechos que correspondan pagar al titular de la obra o al perito urbano, la Dirección emitirá la orden de pago correspondiente;

Artículo 45. Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dirección, para verificar el cumplimiento de las normas de ordenamiento de construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la deberán verificar las consultas respectivas.

Artículo 46. Cuando se promueva dos o más procedimientos administrativos para su autorización municipal de acciones en el mismo inmueble, en los cuales se coincidan en solicitar los mismos documentos específicos, se podrán tener por presentados cuando obren en alguno de los expedientes y cuando no hayan transcurrido más de un año entre las fechas de presentación de los mismos.

Artículo 47. La Dirección de Obras Públicas, una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de edificación:

I. Lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas, para efectos de:

a) Advertir errores, señalar omisiones o deficiencias en el proyecto de edificación o en los documentos que integran la solicitud.

b) Negar la autorización del proyecto de edificación o las obras propuestas; o

c) Aprobar el proyecto de edificación o las obras.

II. Si el dictamen advierte errores, señala omisiones o deficiencias en el proyecto, en los documentos de la solicitud o el cumplimiento de los requisitos:

a) Se preservará al promovente a fin de corregir los errores o subsanar las omisiones o deficiencias;

b) En este supuesto la notificación personal al promovente, tendrá por efectos la suspensión del procedimiento administrativo; y
c) Cuando el promovente cumpla con la prevención se procederá de nuevo a su revisión y dictamen en los términos de la fracción anterior;

III. Si el dictamen niega la autorización del proyecto o de las obras de edificación deberá ser notificado al promovente como resolución definitiva; y

IV. Si el dictamen aprueba el proyecto de edificación o las obras previo pago de los derechos que fije la Ley de Ingresos municipal, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, para lo cual se emitirá la orden de pago correspondiente.

Artículo 48. Si el titular de la obra recibe de la Dirección de Obras Públicas la Orden de pago y se omite enterar su liquidación ante la Tesorería Municipal o en los casos previstos, no constituye y se acepta la garantía del interés fiscal, en el término de treinta días hábiles la Dirección podrá archivar o disponer del expediente.

Artículo 49. Transcurrido el plazo que se establece en la fracción I del artículo 47, sin que la Dirección de Obras Públicas resuelva sobre la autorización de un proyecto de edificación, el promovente podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva disponiendo esta autoridad municipal de un plazo perentorio de una semana; Como también podrá solicitar al Ayuntamiento, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones Administrativas que procedan.

Artículo 50. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción I del artículo 47 ó se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y la autoridad municipal no dictamina el proyecto de edificación o emite y notifica su resolución definitiva el promovente podrá demandar mediante juicio en el tribunal de lo administrativo, se declare que opero a su favor la afirmativa ficta, conforme a las disposiciones procesales aplicables.

CAPÍTULO III

De la ejecución de obras.

De la instalación de Tapiales y andamios.

Artículo 51. La ejecución de las obras de construcción o edificación se deberá iniciar hasta cuando:

I. El titular de la obra haya obtenido y tengan en su poder la licencia o permiso; y

II. En su caso estén en posición la bitácora, el proyecto y sus planos debidamente aprobados y autorizados, los cuales deberán entregarse por la autoridad municipal con la misma licencia o permiso.

Artículo 52. Para garantizar la seguridad y sanidad en el proceso de ejecución y de acuerdo a las características de las obras y el lugar donde se realicen, se deberán colocar o instalar, en su caso:

I. Los dispositivos de protección y señalamiento;

II. La pancarta con los datos de identificación de los peritos urbanos, el número de licencia o permiso de la obra y numero oficial del predio; y

III. Los servicios sanitarios adecuados;

Artículo 53. Toda persona quien ejecute obras al exterior de su predio o fincas como excavación, construcción, demolición, reparación, pintura, colocación de anuncios y otras tendrán la obligación de colocar dos dispositivos de protección necesarios para garantizar la seguridad de quienes transiten por las vías o espacios públicos.

La Dirección determinará los casos en los cuales se obligará al edificador la colocación de tapiales, en las obras donde por sus características o por su ubicación en zonas de intenso tránsito peatonal se requieran.

Artículo 54. Para la colocación de tapiales y andamios en la vía pública se requerirá del permiso de la Dirección de Obras Públicas, quien fijara el plazo o término de su permanencia, tomando en consideración las características de la obra y la intensidad de tráfico.

Artículo 55. En banquetas de dos o más metros de anchura la ocupación máxima de la misma por el tapial será de un metro; y cuando se trate de una banqueta de menor anchura deberá dejarse libre cuando menos la mitad de está.

Artículo 56. Cuando la altura de la obra sea menor a diez metros, los tapiales podrán consistir en un parámetro vertical con altura mínima de 2.40 metros; Cuando la altura de la obra exceda de 10 metros, deberá hacerse hacia la vía pública un paso cubierto para peatones, sin que sobresalga de la guarnición de la banqueta y continuarse el tapial arriba del borde exterior del paso cubierto, para que su altura no sea inferior a la quinta parte de la altura de la obra.

Artículo 57. Los tapiales y andamios deben construirse y colocarse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a quienes transiten en las proximidades y debajo de estos; para lo cual tendrá las dimensiones y dispositivos adecuados a fin de reunir las condiciones de seguridad necesarias, a criterio de la Dirección.

CAPÍTULO IV

De las medidas preventivas en demoliciones.

Artículo 58. La Dirección de Obras Públicas, realizara las acciones de vigilancia y control a fin de asegurar que las personas, quienes puedan ejecutar una demolición recaben la licencia respectiva y las realicen en condiciones de estricta seguridad; para tal efecto:

I. El titular deberá adoptar las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública, tanto por los efectos propios de esta como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección; y

II. Queda restringido el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la Zona Urbana por lo que en aquellos casos en que sea necesario el uso de estos, la Dirección determinara, apoyándose en los criterios de autoridades e instituciones especializadas, los lineamientos para ejecutar las demoliciones.

Artículo 59. Para obtener autorización y ejecutar demoliciones, con la solicitud de la licencia o permiso.

I. Se deberá presentar el programa de demoliciones;

II. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalara con toda precisión el o los días y las horas cuando se realizaran las explosiones, para a la aprobación de la Dirección y se anexara la autorización de Secretaria de la Defensa Nacional;

III. La Autoridad Municipal deberá avisar a los vecinos colindantes, la fecha y la hora exacta de las explosiones, con una anticipación de cuando menos 24 horas.

Artículo 60. Cuando las demoliciones que se estén ejecutando en forma inadecuada o con peligro o molestias graves hacia las construcciones vecinas, como medida de seguridad la Dirección ordenara la suspensión de las obras y las acciones de protección necesarias con costo del titular de la obra.

CAPÍTULO V

De la vigencia de las licencias.

Artículo 61. Las licencias de edificación tendrán una vigencia de dos años.

Artículo 62. Terminado el plazo para construir lo señalado en la licencia de una obra sin que esta se haya concluido, para continuarla deberá solicitarse prórroga para renovar su vigencia y cubrirá los derechos estipulados en la Ley de Ingresos del Municipio; en caso contrario se hará acreedor a las sanciones correspondientes.

Artículo 63. Los permisos de edificación tendrán la vigencia correspondiente al plazo o termino que se determine en los mismos, para ejecutar las obras que se autoricen.

Artículo 64. Para obtener la autorización de modificaciones al proyecto de edificación:

I. Se deberá solicitar durante la vigencia de la licencia y con anterioridad a la fecha cuando se dictamine su habitabilidad;

II. Se procederá en los mismos términos de su revisión y dictaminación original; y

III. Si las modificaciones implican cambios substanciales en el proyecto, impliquen la modificación de la utilización del predio o finca o su magnitud tengan la equivalencia de obras mayores de edificación, implicaran la solicitud d una nueva licencia;

Artículo 65. Las modificaciones en proyectos que impliquen incremento o modificación de superficie a construir mayores al 5%, no se deberán ejecutarse en tanto no se tramite y obtenga su autorización; se haya realizado el pago de los derechos correspondientes o en su caso, se haya expedido la nueva licencia.

CAPÍTULO VI

De la Inspección y Control de Obras de Construcción o Edificación.

Artículo 66. La Dirección de Obras Públicas, Servicios y Desarrollo Sustentable, supervisará la ejecución de los proyectos y verificará en todo momento que las obras y demás actividades se realicen de acuerdo con los lineamientos señalados en los proyectos autorizados y en las licencias o permisos correspondientes.

Artículo 67. La supervisión de obras quedará a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 68. El titular de la obra debe permitir y facilitar las actividades de verificación, para lo cual proporcionan la información que se les solicite referente a la ejecución del proyecto a su cargo, así como las copias de los resultados de los estudios, pruebas de calidad y demás datos que les solicite la Dirección a través de quienes tengan a su cago la supervisión municipal de las obras y mediante las anotaciones en la bitácora.

Artículo 69. La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que en caso de no ajustarse a los proyectos autorizados en la licencia o permiso, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al presente ordenamiento.

Artículo 70. La supervisión municipal de obras y los procedimientos de verificación e inspección, se realizara de conformidad con las normas que regulan el procedimiento administrativo.

CAPÍTULO VII

De la utilización y conservación de edificios y predios.

Artículo 71. Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados en los centros de población del Municipio, conservarlos en buen estado de limpieza y salubridad, para lo cual deberán delimitarlos y aislarlos de la vía pública por medio de una cerca o muro.

En caso de que el propietario o poseedor a título de dueño del predio no acate esta disposición, la Autoridad Municipal podrá requerirlo y en caso de incumplimiento ejecutar los trabajos de limpieza y delimitación por cuenta del titular del inmueble, las obras que no se realice en el plazo que se establezca, sin perjuicio de las sanciones que proceda determinar y aplicar.

Artículo 72. Las cercas se instalarán siguiendo que se señale conforme al dictamen correspondiente.

Cuando una cerca o muro no se ajusten al alineamiento, la Dirección notificara al interesado concediéndole un plazo no mayor de cuarenta días para alinear su cerca; y si no lo hiciera dentro de ese plazo, la Autoridad Municipal podrá requerirlo y hacerlo por su cuenta, sin perjuicio de las sanciones que proceda determinar y aplicar.

Artículo 73. El material con que se construyan las cercas deberá ser de tal naturaleza que no ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes. Por lo que queda prohibido cercar con alambrado de púas, cartón u otros materiales frágiles, flamables o peligrosos.

Artículo 74. Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general; lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fijara la Autoridad Municipal, en la inteligencia de que en caso de ofrecer resistencia, la Autoridad Municipal, realizara la obra a costo a del titular del inmueble o de la obra.

Lo anterior será previamente notificado a los titulares del inmueble o de la obra, conforme las disposiciones aplicables al procedimiento administrativo.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y en el presente Ordenamiento.

Artículo 75. En caso de derrumbe total o parcial o peligro en la estabilidad de una cerca, podrá la Dirección, ordenar su demolición o reconstrucción o de la reparación de las mismas y proceder en su caso, en los términos de este Ordenamiento.

Artículo 76. Al tener conocimiento la Dirección, de que una edificación o instalación presenta peligro para personas o bienes:

1. Ordenara al propietario que está llevando a cabo de inmediato las obras de aseguramiento, reparaciones o demoliciones necesarias, conforme a dictamen técnico fijando plazos en que debe iniciar los trabajos que le sean señalados y en el que deberán quedar terminados los mismos;
2. En caso de inconformidad contra la orden a que se refiere el párrafo anterior, el propietario podrá oponerse a todas o parte de las medidas que le sean exigidas, mediante escrito que, para ser tomado en cuenta, deberá estar firmado por perito urbano y dentro de los tres días siguientes a la presentación de la inconformidad, la Dirección resolverá en definitiva si ratifica, modifica o revoca la orden;
3. Transcurrido el plazo fijado al interesado para iniciar las obras de aseguramiento, reparaciones o demoliciones necesarias, sin que el propietario haya procedido como corresponde, o bien en caso de que fenezca el plazo que le señale, sin que tales trabajos estén terminados, la Dirección podrá proceder a la ejecución de estos trabajos a costa del propietario;
4. Tratándose de sitios, predios o fincas de carácter histórico o patrimonial, la Dirección dictaminara de acuerdo a las disposiciones y con participación de las autoridades competentes.

CAPÍTULO VIII

De las normas básicas del diseño y construcción y las normas básicas de seguridad estructural de las construcciones.

Artículo 77. Los proyectos de edificación que se elaboren y presenten a la Dirección para solicitar su autorización y se expiden las licencias o permisos correspondientes, deberán integrarse con fundamento en:

I. Las normas técnicas de diseño, construcción y seguridad estructural, las cuales se autorizan como parte integrante del presente Ordenamiento; y

II. Las normas, criterios, lineamientos, especificaciones y condiciones que señalen los organismos operadores de los servicios públicos, de acuerdo con las características técnicas de sus redes y equipos.

Artículo 78. Todo el material a utilizar en una obra deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente.

Artículo 79. Los procedimientos de ejecución de los proyectos y obras se realizarán y la calidad de las obras se deberá comprobar mediante las pruebas de campo y laboratorio que aseguren su desempeño seguro y durable.

CAPÍTULO IX

De la autoconstrucción de vivienda.

Artículo 80. La Dirección de Obras Públicas, del Ayuntamiento de Teocuitatlán de Corona Jalisco, operara un programa con el objeto de otorgar facilidades a la autoconstrucción con el apoyo de la Dirección General de Desarrollo Social del propio municipio.

Artículo 81. La Dirección de Obras Públicas, en coordinación con Dirección de Participación Ciudadana, del Ayuntamiento de Teocuitatlán de Corona, Jalisco, otorgará facilidades y apoyos en el procedimiento de autorización de proyectos, expedición de licencias y en la supervisión de las obras, a las acciones de autoconstrucción en las cuales concurren las siguientes características:

I. Los titulares de las obras sean personas físicas;

II. Los titulares acrediten que el predio o lote en el cual edificarán su vivienda es su única propiedad inmueble.

III. Las licencias para obras de autoconstrucción se podrán expedir en los siguientes casos:

a) Para vivienda nueva: Por una superficie no mayor a 75 metros cuadrados de construcción; y

b) Para ampliaciones posteriores hasta completar un máximo de construcción total de 100 metros cuadrados;

IV. La obra de autoconstrucción deberá ser supervisada por la Dirección por medio de peritos de obras contratados por cuenta del Ayuntamiento;

V. Las licencias para obras de autoconstrucción serán por tiempo indefinido; y

VI. En su caso, el dictamen de habitabilidad será expedido sin costo por la Dirección.

CAPÍTULO X

De las habitabilidades.

Artículo 82. En certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Será obligatorio solicitar y obtener el certificado de habitabilidad, para la ocupación y utilización de todas aquellas obras mayores de edificación;

II. Se solicitará por el titular o por el perito de la obra a la Dirección, acreditando el pago de derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

III. Se acompañará a la solicitud de bitácora y la comunicación escrita o dictamen del perito de obra responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica;

IV. Recibida la solicitud se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de 2 semanas; y

V. El dictamen de habitabilidad tendrá por objeto, la terminación de la gestión del perito de obra.

Artículo 83. Se podrán tramitar dictámenes parciales de habitabilidad, cuando:

I. La finca cuente con los requisitos mínimos para poder utilizarse en condiciones de seguridad e higiene; y

II. Se trate de obras en régimen de condominio y se pretenda habitar alguna de las unidades que componen estas, siempre y cuando el resto de las obras no presenten peligro para los moradores y los vecinos.

Artículo 84. La Dirección General de Infraestructura, Servicios y Desarrollo Sustentable, aceptará diferencias en las obras ejecutadas con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones señaladas en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos o en el dictamen de alineamiento de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Se aceptará un exceso del área construida con el área autorizada hasta un máximo de un 5%;

II. La diferencia hasta de un 2%, no implicará un pago adicional de derechos;

III. La diferencia entre dos y cinco por ciento, se aceptará previo pago de los derechos, sin necesidad de obtener la licencia o permiso correspondiente; y

IV. Las diferencias mayores al 5%, la obligación de aceptar y obtener la licencia o permiso correspondiente y en su caso, la determinación y aplicación de las sanciones.

Artículo 85. La Dirección de Obras Públicas, aceptará diferencias en las obras ejecutadas con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones señaladas en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos o en el dictamen de alineamiento de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Artículo 86. Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajusto a las normas, restricciones y licencia autorizadas, la Dirección:

I. Procederá a la determinación de responsabilidades y la aplicación de las sanciones correspondientes;

II. Ordenará al titular y al perito de la obra efectuar las modificaciones que fuesen necesarias; y

III. En tanto no se ejecuten a satisfacción las modificaciones, no se emitirá el dictamen de habitabilidad y en consecuencia, no se da la ocupación de la edificación;

Artículo 87. Trascurrido el plazo que se establece en la fracción IV del artículo 82 que antecede, sin que la Dirección resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación:

I. EL titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar al Ayuntamiento, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan; y

II. Si transcurre el plazo que establece en la fracción IV del artículo 82 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dirección no resuelve la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal Administrativo, se declare que opero a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

CAPÍTULO XI

Normas para el libre acceso de personas con discapacidad

Disposiciones generales

Artículo 88. De conformidad con el artículo 142 del Código de Asistencia Social, en el presente título se entiende por persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le impida o dificulte su desarrollo e integración al medio que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

Artículo 89. El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

I. Dificultad de desplazamiento. Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.

II. Dificultades visuales. Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.

III. Dificultades auditivas y/o del habla. Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

Artículo 90. Los derechos que este Reglamento protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:

I. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y

II. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

Garantías mínimas de acceso y bienestar

Artículo 91. Todo proyecto de edificación de uso público deberá contemplar y en consecuencia incorporar al diseño arquitectónico de dichos edificios los elementos mínimos de accesibilidad y bienestar que se describen en este capítulo.

Artículo 92. Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse las edificaciones y espacios abiertos tanto públicos como privados son las siguientes:

I. Estacionamientos;

II. Servicios sanitarios;

III. Rampas de acceso;

IV. Rampas en la vía pública;

V. Escaleras;

VI. Elevadores;

VII. Vestíbulos de acceso a edificios;

VIII. Vía pública; y

IX. Señalamientos y provisiones.

Artículo 93. En los edificios y espacios públicos y privados con estacionamiento interno o en la vía pública, se deberán señalar mínimo dos cajones de estacionamiento con el símbolo internacional como se requiere ubicándolos lo más cerca posible al vestíbulo de ingreso al espacio abierto o edificio. El recorrido desde el cajón de estacionamiento hasta el ingreso deberá estar libre de barreras arquitectónicas.

Artículo 94. Los servicios sanitarios donde se requieran vestidores, deberá haber un vestidor como mínimo para personas discapacitadas con las siguientes características:

I. 1.80 metros de frente por 1.80 metros de fondo;

II. Banca de 0.90 metros de largo por 0.40 metros de ancho y 0.50 metros de altura;

III. Una barra horizontal de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro en una de las paredes laterales colocada a 0.90 metros de altura sobre el nivel del piso; y

IV. Una barra vertical de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro de 0.70 metros de longitud a una altura de 0.80 metros sobre el nivel del piso de la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior, próxima a la banca y barra horizontal en el muro adyacente a la banca.

Artículo 95. En áreas de sanitarios públicos, por cada seis retretes se deberá instalar uno para personas con discapacidad. El retrete para personas con discapacidad deberá observar las siguientes características:

I. Muros macizos;

II. 2 metros de fondo por 1.60 metros de frente;

III. Piso antiderrapante;

IV. Puertas de un metro de ancho mínimo;

V. Tres barras horizontales de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro cada una, en las paredes laterales del inodoro colocadas una a 0.90 metros de altura sobre el nivel de piso en un extremo, y en el extremo opuesto las dos restantes una a 0.70 metros y la otra a 0.50 metros de altura sobre el nivel de piso totalmente horizontales, se extenderán a 0.70 metros de largo con separación mínima a la pared de 0.050 metros;

VI. Una barra vertical de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro, de 0.70 metros de longitud en la pared posterior al inodoro centrada a una altura de 0.80 metros sobre el nivel de piso en la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior;

VII. El inodoro debe tener un asiento a 0.50 metros de altura sobre el nivel del piso; y

VIII. El inodoro debe estar colocado a 0.56 metros de distancia del paño de la pared al centro del mueble.

Artículo 96. En el supuesto de que en el área de sanitarios haya menos de seis retretes se deberá considerar por lo menos uno para discapacitados con las características descritas en el artículo anterior.

Artículo 97. Las características de colocación de los lavabos deberán ser las siguientes:

- I. A 0.76 metros de altura libre sobre el nivel del piso;
- II. La distancia entre lavabos será de 0.90 metros de eje a eje;
- III. El mueble debe tener empotre de fijación o ménsula de sostén para soportar el esfuerzo generado por el usuario;
- IV. El desagüe colocado hacia la pared posterior;
- V. Deberán existir 0.035 metros de espacio como mínimo entre el grifo y la pared que da detrás del lavabo cuando se instalen dos grifos, deberán estar separados entre sí 0.20 metros como mínimo;
- VI. El grifo izquierdo del agua caliente, deberá señalarse con color rojo;
- VII. Uno de los lavabos tendrá llaves largas tipo aleta; y
- VIII. Los accesorios como toalleros y secador de manos deberán estar colocados a una altura máxima de 1 metro sobre el nivel de piso.

Artículo 98. Las áreas de regaderas tendrán como mínimo una regadera para discapacitados que cubra las siguientes características:

- I. Dimensiones de 1.10 metros de frente por 1.30 metros de fondo;
- II. Puerta de 1 metro de ancho mínimo;
- III. Dos barras horizontales de apoyo esquineras de 1 ½ pulgadas de diámetros y 0.90 metros de largo colocadas en la esquina más cercana a 0.80 metros sobre el nivel del piso; y
- IV. Banca de transferencia de 0.90 metros por 0.40 metros y 0.50 metros de altura.

Artículo 99. Todos los establecimientos para uso público y privado contarán con una entrada al nivel del piso, sin diferencias de niveles entre el interior y el exterior.

Cuando lo anterior no sea posible, las entradas deberán tener rampas de acceso desde la vía pública.

Artículo 100. Para indicar la proximidad de rampas de acceso, escaleras y otros cambios de nivel, el piso deberá tener textura diferente con respecto al predominante, en una distancia de 1.20 metros por el ancho del elemento.

I. Las rampas de acceso deberán tener las características siguientes:

- a) Ancho mínimo de 1 metro libre entre pasamanos;
- b) Pendiente no mayor del 6%;
- c) Bordes laterales de 0.05 metros de altura;
- d) Pasamanos en ambos lados;
- e) El piso deberá ser firme, uniforme y antiderrapante;
- f) Longitud no mayor de 6 metros de largo;
- g) Cuando la longitud requerida sobrepase los 6 metros se considerarán descansos de 1.50 metros;
- h) Señalamiento que prohíba la obstrucción de la rampa con cualquier tipo de elemento;
- i) Símbolo internacional de acceso a discapacitados.

II. Los pasamanos deberán tener las características siguientes:

- a) Tubulares de 1 ½ pulgadas de diámetro;
- b) En color contrastante con respecto al elemento delimitante vertical;
- c) Colocados a 0.90 metros y un segundo pasamanos a 0.75 metros del nivel del piso; y
- d) Separados 0.05 metros de la pared, en su caso.

Artículo 101. Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;

II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;

III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;

IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;

V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y

VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distintas especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se dé la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

Artículo 102. Las escaleras deberán tener las características siguientes:

- I. Pasamanos a ambos lados;
- II. Ancho mínimo de 1.80 metros libre de pasamanos;
- III. Quince peraltes como máximo entre descansos;
- IV. La nariz de las huellas debe ser antiderrapante y de color contrastante;
- V. Los peraltes serán verticales y con una inclinación máxima de 0.025

metros;

VI. Los escalones deberán tener huellas de 0.34 metros;

VII. Superficie antiderrapante; y

VIII. Ausencia de saliente en la parte superior del peralte.

Artículo 103. Vestíbulos de acceso a edificios. Las puertas deberán tener las características siguientes:

I. En todos los accesos exteriores y de intercomunicación deberá tener colores de alto contraste en relación a los de la pared;

II. Ancho mínimo de 1 metro;

III. Si está cerca de la esquina o en la esquina de una habitación, deberán abatir hacia el muro más cercano;

IV. Las manijas y cerraduras deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a 0.90 metros del nivel del piso;

V. Los picaportes y jaladeras deberán ser de tipo palanca;

VI. Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas sujetándose a las especificaciones descritas; y

VII. Los vestíbulos de ingreso a edificaciones o vestíbulos de distribución interiores deberán observar las siguientes consideraciones:

a) Deberán de evitarse en lo posible escalones o cambios de nivel pronunciados en los vestíbulos de acceso a edificios sea este vestíbulo interior o exterior;

f) Deberá ser el espacio donde no exista ningún tipo de barrera arquitectónica o de vegetación; y

g) Será el espacio más amplio del edificio y tendrá un acceso directo a la vía pública, estacionamiento o rutas pedestres.

Artículo 104. Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;

II. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;

III. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;

IV. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;

V. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;

VI. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y

VII. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.

Artículo 105. No se permitirán establecimientos temporales o permanentes sobre la vía pública ni que funcione ésta como vestíbulo de ingreso con el fin de garantizar el libre paso de las personas con discapacidad visual o motriz.

Artículo 106. En las áreas de acceso, tránsito y estancia de edificios públicos y centros comerciales se deberán instalar señalamientos que en apego a las especificaciones siguientes:

I. Los letreros o señalizaciones deberán de ser de los colores y especificaciones internacionales que para el caso existen;

II. Los letreros gráficos visuales deberán tener letras de 0.05 metros de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2.10 metros sobre el nivel del piso;

III. En los letreros táctiles las letras o números tendrán las siguientes dimensiones: 0.002 metros de relieve, 0.02 metros de altura y colocarse a 1.40 metros de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;

IV. Los sistemas de alarma de emergencia deberán instalarse a base de señales audibles y visibles con sonido intermitente y lámpara de destellos;

V. En salas de espera y auditorios se destinará un área cercana al acceso de 1 metro por 1.25 metros para discapacitados en sillas de ruedas. Se indicará simbología de área reservada;

VI. En salas de espera y auditorios se reservará un asiento para discapacitados con muletas o bastones cercanos al acceso y simbología de área reservada;

VII. En comedores se deberán considerar mesas de 0.76 metros de altura libre y asientos removibles;

VIII. Los mostradores de atención al público tendrán una altura máxima de 0.90 metros.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

De las normas aplicables al procedimiento administrativos.

Artículo 107. Las disposiciones de los ordenamientos municipales y en forma supletoria la Ley del procedimiento administrativo serán aplicables a:

- I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Ordenamiento;
- II. Las visitas de verificación;
- III. Las visitas de inspección;
- IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;
- V. La determinación de las infracciones;
- VI. La imposición de sanciones administrativas, y
- VII. Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones las resoluciones que se indican en la fracción I de este artículo.

Artículo 108. Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones.

- I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en el presente ordenamiento;
- II. Cuando se omita en este Ordenamiento establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en los ordenamientos municipales y en forma supletoria por la Ley del Procedimiento Administrativo; y
- III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 109. En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

- I. La Autoridad Municipal a petición de parte o de oficio, resolverán administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en este Ordenamiento;
- II. Esta resolución expresará sus fundamentos y motivación; y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables;
- III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos nombrados por la Dirección, por la parte agraviada y por él o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;
- IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, la Autoridad Municipal nombrará un perito tercero en discordia;
- V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de revisión previsto en este título;
- VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad municipal, observando las disposiciones del código civil y del código de procedimientos civiles del estado;
- VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la dependencia encargada de la Hacienda Municipal que corresponda, para su ejecución.

Artículo 110. Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

Artículo 111. Si en el procedimiento que sigan las autoridades para ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones administrativas previstas en este ordenamiento, toman conocimiento de actos u omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al ministerio público. También harán del conocimiento de otras autoridades los hechos que correspondan a la esfera de su competencia, para la aplicación de las sanciones determinadas en otros ordenamientos.

CAPÍTULO II

De las medidas de seguridad y sanciones.

Artículo 112. Para los efectos de este Reglamento, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Ayuntamiento dicte, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 113. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este reglamento, así como de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente reglamento, así como en los planes de desarrollo urbano municipal y la propia Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, emitido por la Dirección de Obras Públicas, en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables; y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 114. En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

I. El Ayuntamiento mediante acuerdo suscrito por el Síndico, a petición de parte o de oficio, derivado de una visita de verificación, resolverá administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en este Reglamento;

II. Mediante este acuerdo expresará sus fundamentos y motivación; y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables, otorgándoseles 5 cinco días hábiles para que establezcan lo que a su derecho convenga y ofrezcan pruebas;

III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos de la Dirección de Obras Públicas, por la parte agraviada y por él o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;

IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, el Ayuntamiento nombrará un perito externo tercero en discordia;

V. Una vez entregados los peritajes y desahogadas las pruebas, el Síndico tendrá la obligación de emitir resolución definitiva dentro de un término de 30 días hábiles, en dicha resolución deberá de expresar de manera clara y precisa cual es la medida de seguridad aplicable y los alcances de esta, tomando en cuenta las consideraciones del caso en concreto.

VI. En contra de la resolución emitida, procederá el recurso de revisión previsto en este título;

VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad judicial, observando las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y

VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal que corresponda, para su ejecución.

VIII. Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, de manera inmediata, siempre y cuando se encuentre presente autoridad competente para ordenarlas, las cuales surtirán efectos únicamente durante el tiempo que subsista la irregularidad, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

Artículo 114. BIS. En caso de que sea estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, autorización o permiso o en contravención a lo establecido en el presente ordenamiento, se procederá conforme a los siguientes criterios:

I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna;

II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por la Dirección, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable; y

III. En el supuesto previsto en la fracción anterior, en el procedimiento de ejecución de las acciones, los titulares de las obras acreditan que actuaron de buena fe, podrán hacer valer su derecho, en los términos de la Ley de Responsabilidad Patrimonial del Estado.

CAPÍTULO IV

De las responsabilidades, infracciones, sanciones y medios para hacer cumplir el Ordenamiento.

Artículo 115. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente ordenamiento, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

I. Omitan fundar o 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 este ordenamiento, los reglamentos estatales o municipales supletorios;

III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;

IV. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

Artículo 116. Los servidores públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 117. Las sanciones podrán consistir en:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso que contravenga las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de Desarrollo Urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en las disposiciones aplicables en materia de urbanización y edificación;

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 arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a 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 revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones cuando no cumpla con sus términos.

Artículo 118. Podrá ordenarse la suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas.

I. Por haberse comprobado la falsedad de los datos consignados en las solicitudes de licencia;

- II. Por omitirse en las solicitudes de licencia de declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos así como fincas consideradas como relevantes de acuerdo a la legislación aplicable en materia de patrimonio cultural;
- III. Por estarse ejecutando sin licencia una obra para la que sea necesaria aquella;
- IV. Por ejecutarse una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;
- V. Por no presentar plano y licencia autorizada al momento de la inspección;
- VI. Por ejecutarse la obra sin las debidas precauciones y con peligro de la vida o seguridad de las personas o propiedades;
- VII. Por no entregar los informes y datos de las obras a la Dirección en los términos del presente ordenamiento;
- VIII. Por impedirse u obstaculizar los procedimientos de verificación e inspección, o la aplicación de medidas de seguridad y sanciones;
- IX. Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni emitido la certificación de la habitabilidad; y
- X. Por ejecutar obras o trabajos de construcción que causen daños a los vecinos.

Artículo 119. Los titulares de las licencias tendrán la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este ordenamiento.

Artículo 120. Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la Dirección ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo de sistemas de agua potable, o alcantarillados, pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, serán acreedores a las sanciones administrativas y al pago de los derechos correspondientes a la licencia o permiso para su uso y deberán retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por la autoridad municipal.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto, no se haya terminado el retiro de los obstáculos o finalizando las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección, procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasara relación de los gastos que ello haya importado a la Tesorería Municipal, con relación al nombre y domicilio del responsable, para que se proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación por los trabajos realizados, más la multa correspondiente según la ley de Ingresos vigente.

Artículo 121. Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines de carga y descarga a que se refiere este ordenamiento sin el permiso correspondiente.

CAPÍTULO V

De los medios de defensa de los particulares.

Artículo 122. Contra las resoluciones que se dicte la Dirección, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicar, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en el presente Ordenamiento.

Artículo 125. Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este ordenamiento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Ordenamiento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas; y
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este ordenamiento.

Artículo 126. El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Ordenamiento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Gaceta Municipal.

Segundo. Los proyectos y obras de construcción o edificación que a la fecha de entrar en vigor este ordenamiento se encuentran en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de emitirse las licencias o permisos correspondientes.

Tercero. Los edificadores que estén tramitando la autorización de obras o proyectos, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones del presente Ordenamiento.

Cuarto. Las obras terminadas que no tengan licencia podrán obtenerla para regularizar la situación de las mismas, conforme las siguientes disposiciones:

- I. El titular de la obra deberá acreditar los mismos requisitos que para las construcciones nuevas excepto bitácora;
- II. Para edificaciones de más de cinco años, en zonas regularizadas y que no cuenten con multas o requerimientos previos, solo pagarán derechos de acuerdo a lo que señale la Ley de Ingresos vigente;
- III. En caso de edificaciones menores a cinco años, se pagarán derechos más las multas correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio vigente; y

IV. En caso de que las fincas no cumplan con los requisitos de normas de diseño contempladas en este Ordenamiento no podrán obtener la licencia correspondiente hasta que no regularicen esta situación haciendo los cambios necesarios en la obra, aun cuando éste totalmente terminada.

Quinto. Se derogan cualquier disposición anterior y todas las disposiciones que se opongan al presente Ordenamiento.