



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECCIÓN: SECRETARIA MUNICIPAL  
OFICIO NÚM: PM/SG/293/06-2017  
EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

*"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"*

Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos a 05 de junio de 2017

**LIC. JOSÉ FRANCISCO TRAUWITZ ECHEGUREN**  
**DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN**  
**DE LA MEJORA REGULATORIA**  
**P R E S E N T E**

Con fundamento en el artículo 51 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Morelos, solicito de la manera más atenta, exención de la Obligación de Elaborar la manifestación de impacto regulatorio relativa al Reglamento de Construcción del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos, el cual fue aprobado mediante Sesión Ordinaria Cabildo celebrada el día 17 de marzo del presente año.

Para lo anterior anexo al presente Copia Certificada de la Acta de Sesión de Cabildo antes citada y el Reglamento de Construcción del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos.

Cabe hacer la aclaración que los costos de cumplimiento se encuentran reflejados en nuestra Ley de Ingresos para el ejercicio 2017 autorizada por el Congreso del Estado de Morelos, la cual fue publicada el 28 de diciembre de 2016 en el periódico oficial Tierra y libertad número 5460.

Sin otro particular y en espera de su amable y pronta respuesta quedo de Usted.

**A T E N T A M E N T E**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE JONACATEPEC**  
**DE LEANDRO VALLE, MORELOS**

**C. ISRAEL ANDRADE ZAVALA**



C.c.p. CP. Blanca Vergara Vara. Responsable Técnico del Programa de Mejora Regulatoria. Para su conocimiento  
C.c.p. Archivo

# **COPIAS CERTIFICADAS**

SECRETARIA DE ECONOMIA  
1981  
SECC  
159

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JONACATEPEC DE LEANDRO VALLE, MORELOS

ISRAEL ANDRADE ZAVALA, Presidente Municipal Constitucional de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos, a sus habitantes Sabed:

Que el H. Ayuntamiento de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos, en uso de las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 42 fracción IV, 112 Y 113 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 15, 17, 38 fracción III, 41 fracción I, 60 Y 61 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, y;

## CONSIDERANDO

Que nuestra Carta Magna en su artículo 115 señala al Municipio Libre, como la forma de Gobierno Republicano, Representativo y Popular, que adoptarán los Estados para su régimen interno, estando aquellos investidos de personalidad jurídica y con facultad de poder manejar su patrimonio conforme a la Ley.

Que en consecuencia, las recientes reformas al precepto constitucional invocado, han dado como resultado que el municipio este facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo Urbano Municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, entre otros puntos.

Que en el ámbito estatal la Constitución Política local, también fue reformada para estar acorde con la Constitución Federal; en lo que a municipalización de servicios se refiere, específicamente, el capítulo VI del Título Sexto de nuestra Constitución, está equivalente con la Federal, otorgando al municipio atribuciones en materia de Uso de Suelo.

Que de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018 es tarea primordial establecer un orden normativo, que regule el desarrollo del municipio y el de sus comunidades en lo relativo al desarrollo urbano.

Que las atribuciones en materia de Uso de Suelo que tiene el Municipio y que anteriormente correspondía su aplicación al Estado, se contienen en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, publicada el 26 de Agosto del 2009 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 4736 ordenamiento que tiene por objeto entre otros: Regular y controlar la planeación y administración del Desarrollo Urbano en el Estado, conforme a los principios establecidos en la Constitución. El citado ordenamiento, en su artículo Cuarto Transitorio, establece la obligatoriedad, que tanto el Estado como los Municipios tienen que expedir los Reglamentos correspondientes a efecto de contar con el conjunto de normas técnicas y de procedimientos, para regular y controlar las actividades propias de las atribuciones que la Ley de la materia les faculta.



6-2018

SECRETARÍA  
GENERAL

Que en cuanto al ordenamiento que se presenta, denominado "Reglamento de Construcción del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos", se pretende con este, además de dar cumplimiento a lo señalado por la Ley de la Materia, regular y controlar el proceso de autorización de todo tipo de construcción en el territorio del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle.

En los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables, el presente reglamento contempla los siguientes aspectos: delimitación de la materia que regula; definición de los sujetos obligados; objeto sobre el que recae la reglamentación o regulación; fin que se pretende alcanzar; derechos y obligaciones; autoridades responsables; facultades, atribuciones y limitaciones de las autoridades; sanciones y medidas de seguridad; y recursos jurídicos- administrativos.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente:

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JONACATEPEC DE LEANDRO VALLE, MORELOS.**

### **TÍTULO PRIMERO DEL ALCANSE Y FACULTADES**

#### **CAPÍTULO I DEL ALCANSE**

**ARTÍCULO 1.-** Este Reglamento es de orden público e interés social, por lo que todas las obras de construcción, modificación, ampliación, remodelación, instalación, Dictamen de uso de suelo, demolición, restauración o rehabilitación, así como de instalación de servicios en la vía pública que se realicen dentro del Municipio, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**ARTÍCULO 2.-** Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Estado: El Estado Libre y Soberano de Morelos;
- II. Municipio: El Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos;
- III. Ley Orgánica: La Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos;
- IV. Ley de Ordenamiento: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos;
- V. Bando: El Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos;
- VI. H. Ayuntamiento: El Honorable Ayuntamiento de Jonacatepec de Leandro Valle;



- VII. Dirección: La Dirección Desarrollo Urbano, y Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del municipio de Jonacatepec de Leandro Valle;
- VIII. Reglamento: El presente Reglamento de Construcción del Municipio de Jonacatepec de Leandro Valle;
- IX. Consejo: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- X. Programa: El Programa Municipal Desarrollo Urbano de Jonacatepec de Leandro Valle;
- XI. Planes y Programas: El Plan Municipal de Desarrollo y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los Planes y Programas parciales que surgen del Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XII. Predio: Al lote o fracción de terreno;
- XIII. Edificación: A la construcción ubicada sobre un predio;
- XIV. Inmueble: Al predio y construcciones que en él se encuentren;
- XV. Obra: Al proceso de construcción o instalación, donde se conjugan proyecto, materiales y mano de obra, en cualquiera de sus modalidades, según se describen en el artículo primero del Reglamento;
- XVI. Construcción: Al inmueble donde se ejecute una obra;
- XVII. Ampliación: La acción de extender cualquier construcción;
- XVIII. Conservación: Las operaciones necesarias para evitar la degradación de un bien inmueble;
- XIX. Modificación: La acción y efecto de cambios que puede sufrir una construcción en su planta, fachada, elementos estructurales, instalaciones, o cualquier otro elemento que forme parte de la misma;
- XX. Reparación: La acción de corregir algunos vanos, recintos o detalles estructurales o arquitectónicos de las construcciones;
- XXI. Restauración: El conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural o mantener un sitio, monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas;
- XXII. Demolición: La acción de derribar todo o una parte de la construcción;
- XXIII. Remodelación: La acción que implica trabajos de ampliación, conservación, instalación, modificación y reparación de una edificación o conjunto de edificaciones ya existentes;
- XXIV. Instalación: Cualquier elemento subterráneo, aéreo, o desplantado a nivel de terreno que tenga por objeto la conducción, almacenamiento, operación o funcionamiento de un servicio público o privado. Se incluyen los espacios y estructuras destinadas a deportes, espectáculos, servicios, comercio o similares que no constituyan una edificación cubierta y/o cimentada;
- XXV. Director Responsable: Al Director Responsable de Obra; y
- XXVI. Infraestructura Urbana: Cualquier obra de transporte, electrificación, hidráulica o de comunicación que propicien impactos sociales y ambientales, poniendo en riesgo la salud y bienestar de las comunidades afectadas, por lo que precisan de presentar los estudios respectivos previos a su realización.

**ARTÍCULO 3.-** Para la realización de las obras señaladas en el artículo 1º del Reglamento, se requerirá autorización previa del Ayuntamiento a través de la Dirección, quien será la

autoridad competente para la aplicación del Reglamento, los Planes y Programas y Leyes vigentes.

No se podrá dividir un Predio en dos o más partes, o ser ocupado, ni se iniciará obra de construcción, modificación, ampliación, remodelación, instalación, dictamen de uso de suelo, demolición, restauración o rehabilitación, ni se cambiará o hará cualquier alteración a estructura alguna existente, ni se iniciará excavación, limpieza, nivelación, pavimentación o edificación de ningún tipo sin antes cumplir con las disposiciones de los Planes y Programas, el Reglamento y Leyes vigentes.

Estas disposiciones son de aplicación general tanto para personas físicas como morales, privadas o Entidades gubernamentales. Ninguna dependencia federal, estatal o municipal emitirá permisos, iniciará proyectos u obras en el Municipio, sin antes hacerlos del conocimiento de la Dirección, debiendo además ajustarse a lo dispuesto en los Planes y Programas, el Reglamento y Legislación vigente.

## **CAPÍTULO II DE LAS FACULTADES.**

**ARTÍCULO 4.-** Corresponde al Ayuntamiento a través de la Dirección la aplicación de las normas contenidas en el presente Reglamento, además de las atribuciones y facultades siguientes:

- I. Cumplir y hacer que se cumplan las disposiciones del presente Reglamento, las de la Ley de Ordenamiento, Ley Orgánica y de los Planes y Programas, así como prevenir, imputar o sancionar las infracciones cometidas contra las mismas;
- II. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las actividades señaladas en este Capítulo, a fin de que satisfagan las condiciones adecuadas de seguridad, higiene, funcionalidad, estética y utilidad;
- III. Autorizar, vigilar, controlar y dictaminar el crecimiento urbano y las densidades de construcción y población sujetándose a las disposiciones contenidas en este Reglamento, a los Planes y Programas y a las leyes respectivas;
- IV. Otorgar o negar Licencias y Permisos para ejecutar cualquier tipo de Obra, instalación de anuncios y demás elementos de ornato, equipamiento, infraestructura urbana y fraccionamientos;
- V. Supervisar y practicar visitas de inspección a las Obras construidas y en proceso de construcción, a través del personal técnicamente preparado y con grado mínimo de licenciatura en las ramas de Ingeniería, Arquitectura o carreras afines de acuerdo a normas contenidas en el presente Reglamento y en su caso aplicar las sanciones que correspondan por las infracciones detectadas;
- VI. Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un Predio, estructura, instalación, edificio o construcción;

- VII. Dictaminar disposiciones en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para que cese tal peligro y si es el caso, proceder al cierre o desocupación de los mismos;
- VIII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de cualquier tipo de Obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por el Reglamento;
- IX. Dictaminar sobre las demoliciones de edificios en los casos previstos por este Reglamento;
- X. Ejecutar por cuenta de los propietarios las Obras ordenadas, en cumplimiento de este Reglamento, que no se hagan en el plazo que se les fije, sin perjuicio del pago de las infracciones correspondientes;
- XI. Autorizar o negar de acuerdo a este Reglamento la ocupación o el uso de una Construcción, Estructura o Instalación;
- XII. Llevar un registro clasificado de Directores Responsables y Corresponsables;
- XIII. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XIV. Dictaminar sobre la aprobación o negación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta las normas del presente Reglamento, las de la Ley de Ordenamiento, así como de los Planes y Programas;
- XV. Dictaminar y ordenar el uso exclusivo de un Predio para un fin específico mediante la vocación de uso de suelo, que deberá ser expresado en la escritura pública correspondiente;
- XVI. Acordar y aplicar las medidas que fueren procedentes con relación a las edificaciones peligrosas, malsanas o que manifiesten inconformidad de la comunidad;
- XVII. Proporcionar información actualizada a quien lo solicite, de los Planes y Programas y declaratorias que definan los usos, destinos y reservas del suelo urbano en las distintas comunidades del Municipio;
- XVIII. Realizar inspecciones a las obras en ejecución o ya terminadas, a fin de verificar el cumplimiento a las especificaciones contenidas en la licencia correspondiente, el funcionamiento de la edificación y las condiciones estructurales que permitan su ocupación;
- XIX. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por el Reglamento;
- XX. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del Reglamento; y
- XXI. Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 5.-** La Dirección, autorizará las Construcciones que pretendan ser edificadas en zonas típicas, en calles o plazas donde existan monumentos o edificios de valor histórico o arquitectónico extraordinario a juicio de la misma, siempre y cuando la nueva edificación armonice con el conjunto a que se incorporará.

**ARTÍCULO 6.-** La Dirección, otorgará autorización de Uso del Suelo previa consulta con el Consejo, a las construcciones de establecimientos especializados, cuya operación entrañe

aglomeraciones de personas, peligros o molestias para una zona determinada, basándose para esto en los Planes y Programas vigentes, ya que al faltar este requisito no se dará curso a ninguna solicitud de Alineamiento, Licencia o Permiso de Construcción.

**ARTÍCULO 7.-** Se consideran Edificaciones Especializadas y por tanto sujetas al trámite a que el anterior precepto se refiere, las siguientes:

- I. Escuelas y centros educativos;
- II. Clínicas, Hospitales y Sanatorios;
- III. Edificios para reuniones, espectáculos o culto religioso;
- IV. Edificios para la administración pública;
- V. Edificios correccionales y penitenciarios;
- VI. Mercados y centros comerciales;
- VII. Instalaciones y clubes deportivos;
- VIII. Funerarias y cementerios;
- IX. Polvorines, fábricas de municiones, fuegos de artificio, cohetes o cualquier instalación, que requiera el uso y manejo de explosivos, la cual deberá previamente obtener la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional;
- X. Instalación y edificios industriales;
- XI. Estaciones generadoras de electricidad, plantas de tratamiento de desechos diversos y rellenos sanitarios;
- XII. Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- XIII. Estaciones de expendio de combustibles;
- XIV. Infraestructura urbana, edificios de servicios y oficinas;
- XV. Estacionamientos públicos;
- XVI. Hoteles, moteles, hostales o cualquier edificio que preste servicios de alojamiento; y
- XVI. Todo edificio cuyo uso entrañe peligros, daños o molestias para los vecinos.

### **CAPÍTULO III DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.**

**ARTÍCULO 8.-** EL Consejo es un Órgano auxiliar de la Dirección, que tiene por objeto proporcionar asesoría y consulta de carácter honorífico, en materia de desarrollo urbano sustentable y determinar el uso de los Predios dentro del territorio del Municipio, así como sus fusiones, divisiones y las demás que le confiera este Reglamento, ajustándose al Plan Municipal de Desarrollo, y se integrará de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal, o la persona que este designe;
- II. Un Secretario Técnico, que será el Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano; y
- III. Vocales. Los que se requieran de acuerdo a la materia, y que podrán ser un representante de cámaras, colegios, asociaciones y organizaciones, de instituciones académicas y de investigación en el municipio y del sector social y privado; así como, un representante del gobierno estatal.

El Consejo para el cumplimiento de sus funciones podrá asesorarse de las Dependencias, Asociaciones o Instancias que considere necesarias. Los cargos que se desempeñen en el Consejo serán de carácter honorífico.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS.**

**ARTÍCULO 9.-** Para definir los requisitos específicos de materiales, construcciones y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño y acciones particulares, como efectos de temblores y vientos, deberán considerarse las disposiciones que establecen el presente Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones legales aplicables.

### **TÍTULO SEGUNDO BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y VÍAS PÚBLICAS**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 10.-** Se entiende por Vía Pública las superficies destinadas al dominio público y/o uso común, así como las destinadas al libre tránsito de vehículos, conductores, pasajeros y peatones, áreas de ornato o recreación, áreas para asegurar las condiciones de aireación e iluminación de las edificaciones y la instalación de ductos, aparatos o accesorios para la prestación de servicios públicos que garanticen el bienestar y comodidad de los habitantes del Municipio, cuidando en todo tiempo la funcionalidad y estética del entorno, de acuerdo a lo siguiente:

- I. La Vía Pública comprende el arroyo de circulación, guarnición, banquetas, áreas verdes, camellones, plazas, terrazas, parques, estacionamientos y jardines;
- II. El Municipio tiene la propiedad, dominio y posesión de las vías públicas; son imprescriptibles e inalienables, salvo Decreto en contrario, y estarán dedicadas a la prestación del servicio público de tránsito, recreación y ornato; y
- III. Corresponde a la Autoridad Municipal la autorización y fijación del pago de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos y otros semejantes que se refieren al destino de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

**ARTÍCULO 11.-** La determinación de la vía pública oficial la realizará la Dirección a través de planos oficiales de alineamiento, los planos de vialidades y los planos de derechos de vías, y aquellos que formen parte de los Planes y Programas.

Las vías públicas, se formarán con un área para vehículos de motor y otra para tránsito peatonal, las cuales deberán ajustarse a lo establecido en la Ley de Ordenamiento, así

como los Planes y Programas, pudiendo ser totalmente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares.

**ARTÍCULO 12.-** Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano, o registro oficial existente en la Dirección, o cualquier otra dependencia municipal o estatal, archivo, museo, biblioteca u otra dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y que pertenece al Municipio.

**ARTÍCULO 13.-** Los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a las vías públicas, al uso común o a algún servicio público, no podrán variar de destino y pasarán al dominio del Municipio cuando éste lo reciba legalmente.

La Autoridad competente encargada de expedir los Permisos para fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, remitirá copia del Plano aprobado al Registro Público de la Propiedad, a la Dirección General de Catastro del Estado y a la Dirección, para los registros y cancelaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 14.-** La Dirección, no estará obligada a otorgar Dictamen de uso de suelo, Constancia de Zonificación, Licencia de Construcción o autorización para instalación de servicios públicos en Predios que no tengan acceso a la vía pública, o aquellos que teniendo frente a vías públicas de hecho o que se presuman como tales, si éstas no han sido legalmente incorporadas al dominio público como tales o se haya instituido legalmente una servidumbre para tales fines.

Tampoco estará obligada la Dirección, a otorgar Licencias o autorizaciones a Predios que estando afectados por vías públicas de hecho, servidumbres de paso, derechos de vía o paso de servicios, o estén afectados por vialidades futuras o en proyecto consignadas en los planos de vialidad de los Planes y Programas, en tanto éstas no estén legalmente conformadas e incorporadas a los bienes del dominio público del Ayuntamiento.

Los Predios afectados por vías públicas de hecho, servidumbres de paso, derechos de vía o paso de servicio o por vialidades futuras o en proyecto que pretendan fusionarse o subdividirse, deberán incorporar tales afectaciones a los bienes del dominio público del Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO II USO DE LA VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 15.-** Nadie puede invadir la vía pública sin autorización de la Dirección con construcciones e instalaciones, ni aéreas ni subterráneas y quien lo haga está obligado a destruirlas o retirarlas; de no hacerlo en el término que le conceda la Dirección, ésta lo hará a cargo del infractor, sin perjuicio de la aplicación de la sanción correspondiente.

**ARTÍCULO 16.-** Se requiere autorización de la Dirección para:

- I. Realizar las obras, modificaciones o reparaciones a la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicios públicos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Para construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública;
- IV. Para ocupar la vía pública con maquinaria o material de construcción;
- V. Romper pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones;
- VI. Construcción de topes en la vía pública; y
- VII. Construcción de infraestructura Urbana.

La Dirección de acuerdo con los Planes y Programas, así como las leyes vigentes, podrá otorgar autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoras que deberán hacerse en el área afectada y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes, para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o en su caso hacer el pago correspondiente cuando la Dirección la realice.

Es responsabilidad de los propietarios mantener en buen estado las banquetas y guarniciones que se encuentren frente a sus Predios y estarán obligados a restablecer por su cuenta las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo de alguna obra de edificación realizada en sus Predios.

**ARTÍCULO 17.-** No se autorizará a los particulares el uso de la vía pública para:

- I. Aumentar el área de un Predio o de una construcción;
- II. Realizar obras o actividades que ocasionen molestias a la comunidad y que afecten el equilibrio ecológico como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos o luces intensas;
- III. Realizar rampas o escalones. Las rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los Predios no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La banqueta deberá conservar su nivel normal y la rampa se realizará en el área comprendida por el arriate entre banqueta y guarnición; y
- IV. Aquellos otros fines que el Ayuntamiento considere contrarios al interés público.

**ARTÍCULO 18.-** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la Dirección, y la Dirección de Tránsito Municipal y con arreglo a lo que disponga para el efecto el Reglamento y las leyes vigentes.

**ARTÍCULO 19.-** Los permisos o concesiones que el Ayuntamiento otorgue, para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o de cualquier bien destinado a un servicio público, no crea ningún derecho real o posesorio y siempre serán de carácter revocable y temporal y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito de vehículos o personas, de acceso a Predios colindantes, de los

servicios públicos ya instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

**ARTÍCULO 20.-** Toda persona que ocupe la vía pública con obras o instalaciones, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta cuando la Dirección lo requiera, así como mantener los señalamientos necesarios para evitar cualquier clase de accidente o daño ambiental.

En los permisos que el propio Ayuntamiento expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente título aunque no se exprese.

**ARTÍCULO 21.-** El que ocupe con o sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o demolerlas cuando el Ayuntamiento tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo del propietario de las mismas.

**ARTÍCULO 22.-** El Ayuntamiento podrá ordenar las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes incorporados al dominio público, así como para remover cualquier obstáculo natural o artificial que estuviera en ellas de acuerdo a la legislación vigente.

A

### CAPÍTULO III INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

**ARTÍCULO 23.-** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, de teléfonos, alumbrado público, semáforos, energía eléctrica y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras, arroyos o camellones, su profundidad mínima será la que fijen las normas y especificaciones en cada caso que indique la Dirección, tomando en cuenta la existencia de otras instalaciones.

**ARTÍCULO 24.-** Las instalaciones aéreas colocadas sobre postes en la Vía Pública, requieren autorización obligada de la Dirección. No se autoriza la colocación de postes en los arroyos de circulación o en las aceras cuando se impida el acceso a un Predio, edificio o paso peatonal.

**ARTÍCULO 25.-** Las instalaciones aéreas deberán estar sostenidas en postes colocados para este efecto. Dichos postes se colocarán en la acera a una distancia mínima de 0.15 (cero punto quince) metros de la guarnición al punto más cercano del poste. Tratándose de callejones la distancia mínima la fijará la Dirección en cada caso en específico. Donde no existan aceras definidas el interesado deberá solicitar a la Dirección el Alineamiento Oficial, observándose además lo siguiente:

I. Cuando el acceso a un Predio o edificio se construya frente a un poste ya colocado con anterioridad en la vía pública, y el interesado quiera o necesite reubicarlo, es factible la autorización del cambio, siendo obligación del solicitante cubrir los gastos que se ocasionen ante las instancias correspondientes;

II. Si por motivo del cambio o modificación de una vía pública algún poste quedara invadiendo la misma, la Dirección podrá ordenar por cuenta del propietario del poste el retiro o cambio. Si no lo hicieran en el plazo fijado dicha Dirección lo ejecutará a costo del mismo propietario;

III. Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlas en buenas condiciones de servicio y uso;

IV. Las instalaciones de antenas parabólicas, antenas de telefonía, radio, televisión o similares, deben contar con autorización de la Dirección y garantizar la seguridad y la buena imagen visual urbana, siendo obligatorio que se cuente con pararrayos; y

V. Es obligatorio contar con autorización de la Dirección para construir las instalaciones subterráneas y las instalaciones aéreas en el Municipio, sin menoscabo de recabar las autorizaciones especiales o particulares de las Dependencias federales o estatales que así lo requieran.



**ARTÍCULO 26.-** Los propietarios de los postes e instalaciones en la vía pública, estarán obligados a solicitar permiso para la instalación de los mismos a la Dirección de conformidad a lo que disponga para tal efecto el Reglamento, los Planes, Programas y legislación vigente.

-2018

SECRETARÍA  
GENERAL

**ARTÍCULO 27.-** El Ayuntamiento podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, porque se modifique la anchura de las aceras por efecto de la vialidad o porque se ejecute cualquier obra en la vía pública que así lo requiera.

#### **CAPÍTULO IV NOMENCLATURA, ALINEAMIENTO Y NUMERACIÓN OFICIAL**

**ARTÍCULO 28.-** El Ayuntamiento, a través de la Dirección, establecerá la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas; y será ésta, la autoridad facultada para fijar la numeración de los Predios ubicados dentro del Municipio, así como en los casos siguientes:

I. En las Colonias y Fraccionamientos de nueva creación, de cualquier clasificación se aceptan sugerencias por parte de los propietarios o desarrolladores, de los nombres para las vías públicas, siendo la Dirección la que afirma, niega o modifica las sugerencias para la adjudicación y autorización; y

II. Queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, que los particulares alteren las placas de la nomenclatura o se impongan nombres no autorizados.

**ARTÍCULO 29.-** La Dirección, señalará para cada Predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

**ARTÍCULO 30.-** El número oficial deberá colocarse en una parte visible en la entrada de cada edificación y deberá ser legible a un mínimo a 10 metros de distancia.

**ARTÍCULO 31.-** La Dirección, podrá ordenar cuando así se requiera, el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior durante los siguientes 90 días. La Dirección notificará dicho cambio a la oficina de Catastro, Impuesto Predial de la Tesorería Municipal, al Registro Público de la Propiedad y a las oficinas de Correos y Telégrafos.

**ARTÍCULO 32.-** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita al Predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados. El alineamiento contendrá las afectaciones y derechos de vía contenidos en los Planes y Programas.

**ARTÍCULO 33.-** Si las determinaciones de los Planes y Programas, modificarán el alineamiento oficial de un Predio, su propietario o poseedor no podrá ejecutar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes, que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

**ARTÍCULO 34.-** Para obtener la Constancia de Alineamiento y Número Oficial se requiere:

- I.- Solicitud debidamente elaborada por duplicado;
- II.- Escritura o Constancia Notarial, Constancia Ejidal o Comunal según sea el régimen a que se encuentre sujeto el Predio;
- III.- Croquis o plano de localización con medidas del Predio y distancia a la esquina o vialidad más próxima, indicando la orientación;
- IV.- Recibo del Impuesto Predial al corriente;
- V.- Plano Catastral certificado y actualizado; y
- VI.- Cubrir el pago del trámite.

**ARTÍCULO 35.-** La ejecución de toda obra nueva, la regularización, modificación o ampliación de una que ya exista, requiere de la presentación de Alineamiento Oficial actualizado para que se expida la Licencia de Construcción respectiva.

**ARTÍCULO 36.-** Toda edificación efectuada con invasión de Alineamiento Oficial, o bien a las limitaciones establecidas y conocidas comúnmente como servidumbres, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor dentro del plazo que al efecto señale la Dirección, la cual efectuará la misma y pasará relación a la Tesorería Municipal para la recuperación del costo que esta haya originado, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación.

**ARTÍCULO 37.-** Son responsables por la trasgresión del artículo anterior y como consecuencia el pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el Director Responsable, y en caso de que sean varios, serán solidariamente responsables.

**ARTÍCULO 38.-** La Dirección conservará el expediente de cada Predio y copia del Alineamiento respectivo.

## **TÍTULO TERCERO LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 34.-** A solicitud del interesado la Dirección otorgará las licencias, dictámenes, certificados, constancias y permisos relacionados con los Predios, construcciones e instalaciones que regula el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 35.-** La Dirección tiene la facultad de otorgar autorizaciones, mediante Licencias o Permisos, para ejecutar cualquier tipo de Obra, de conformidad con lo siguiente:

I.- La Licencia de Construcción es el documento expedido por el Ayuntamiento a través de la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios, poseedores, o representante legal a ejecutar cualquier tipo de Obra; y

II.- Previa solicitud de la Licencia de Construcción, el Propietario o poseedor, deberá obtener del Ayuntamiento, a través de la Dirección, el dictamen de Uso de Suelo cuando se trate de algún uso diferente al habitacional a excepción de los giros básicos los cuales que por sus características, no requieren de la emisión de una licencia de uso del suelo para su instalación, siempre y cuando no excedan de 60.00 m<sup>2</sup> de construcción y podrán ser los siguientes: Abarrotes, Acuarios, Aplicación y venta de impermeabilizantes, Artesanías, Bazares, Boutiques, Carnicerías, Carpintería, Estéticas, Expendio de productos perecederos, Farmacias, Ferretería, Herrerías, Lavanderías, Maderería, Marisquería, Paletterías, Panadería, Paqueterías, Pastelería, Peletería, Peluquerías, Persianas, Pinturas y solventes, Rosticería, Sastrerías, Talleres de reparación, Tintorerías, Tlapalería, Tortillerías, Vidriería, Vinatería y en general giros que no generen contaminación del suelo, aire y agua, ni alta afluencia vehicular.

Las Licencias o Permisos autorizadas por la Dirección, no exime a los propietarios, poseedores, o representante legal, el cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**ARTÍCULO 36.-** La Dirección podrá otorgar los siguientes documentos:

- a) Licencia de Construcción para obras mayores de 60m<sup>2</sup>;
- b) Aprobación de planos; y
- c) Oficio de Ocupación.

**ARTÍCULO 37.-** Los dictámenes, certificados y constancias, son los documentos en los que la Dirección proporciona información sobre Predios, instalaciones o edificaciones, sobre su ubicación, usos y aprovechamientos permitidos, la condición que guarda el Predio y sus construcciones o sobre derechos previamente adquiridos mediante alguna licencia o autorización otorgada por la Dirección y son:

- a) Constancia de zonificación;
- b) Constancia de ubicación;
- c) Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- d) Orientación de Uso de Suelo;
- e) Dictamen de Uso de Suelo; y
- f) Dictamen de aprobación para subdivisiones, fusiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

**ARTÍCULO 38.-** Los permisos son los documentos mediante los cuales la Dirección otorga autorización, anuencia o visto bueno para la realización obras menores o provisionales, o bien los relacionados con la vía pública u otros bienes del dominio público, vialidad, seguridad e imagen urbana, u otros similares, o bien los que se requieren para realizar algún trámite posterior relacionado con algún Predio o construcción. Los permisos por si mismos no constituyen ningún derecho real y en todo caso deberán contener las condiciones bajo los que se otorgan. La Dirección podrá expedir los siguientes permisos:

- a) Permiso de Ruptura de Pavimento;
- b) Permiso de ocupación de la vía pública;
- c) Permiso para instalaciones provisionales;
- d) Permiso para apertura de zanjas;
- e) Permiso para Construcción de topes en la vía pública, previo estudio y aprobación de la Dirección de Seguridad Pública y Tránsito Municipal;
- f) Permiso para la construcción o colocación de anuncios, espectaculares, carteleras, pantallas y similares;
- g) Permiso para obras menores;
- h) Permisos sencillos para obras menores de 60m<sup>2</sup>;
- i) Permiso provisional de construcción; y
- j) Permiso de construcción general.

Toda licencia, dictamen, constancia, certificado o permiso causará los derechos que para el efecto fije La Ley de Ingresos Municipal vigente.

**ARTÍCULO 39.-** Estará prohibido el derribo de árboles o arbustos que cumplan funciones de equilibrio ecológico, salvo casos expresamente autorizados por la Dirección y que sean plenamente justificados y autorizados por la Dirección de Ecología.

## **CAPÍTULO II RESTRICCIONES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 40.-** La Dirección, con apego a los Planes y Programas, estará facultada para fijar las distintas zonas en las que se divide el Municipio, a efecto de determinar el tipo, clase, restricciones y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellas.

**ARTÍCULO 41.-** La Dirección, establecerá con apego a los Planes y Programas, las restricciones que juzgue necesarias para la realización de obras de construcción o para el uso y ocupación de cualquier inmueble de acuerdo a la zona en la que se localicen, las que se precisarán en las Constancias de Zonificación o Dictámenes de uso de suelo que expida, quedando obligados los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, a respetarlas.

**ARTÍCULO 42.-** La restricción a la construcción son las limitaciones impuestas a los Predios, en base a lo estipulado en los Planes y Programas, que determinan una prohibición para construir en determinadas áreas.



## **CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS PARA LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

**ARTÍCULO 43.-** Para la obtención de la Licencia de Construcción, se deberá efectuar el pago de los derechos correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud debidamente elaborada por duplicado;
- b) Escritura o Constancia Notarial, Constancia Ejidal o Comunal según sea el régimen a que se encuentre sujeto el Predio;
- c) Copia de identificación oficial del propietario;
- d) Alineamiento y Número Oficial actualizado;
- e) Recibo del Impuesto Predial al corriente;
- f) Plano Catastral certificado y actualizado;
- g) Cubrir el pago del trámite;
- h) Para el caso de construcciones mayores de 60 m<sup>2</sup> deberá presentar 2 juegos de planos del proyecto arquitectónico, con las características que determine la Dirección y firmados por un Director Responsable registrado en el Municipio;

- i) Cuando así lo determine la Dirección, deberá presentar la memoria descriptiva del proyecto y la de cálculo estructural, con la firma pertinente de un estructurista debidamente calificado;
- j) Para el caso de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos deberá presentar la autorización pertinente para el desarrollo, junto con todos los requisitos que se le hayan indicado cubrir; y
- k) Los demás documentos que crea pertinentes la Dirección.

**ARTÍCULO 44.-** El Dictamen de uso de suelo, es el documento mediante el cual el Ayuntamiento, a través de la Dirección, autoriza o condiciona en apego a los Planes, Programas y legislación vigente, el Uso que se pretende dar a un Predio y será necesaria su obtención en los siguientes casos:

- I. Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- II. Locales comerciales o conjuntos de ellos;
- III. Tiendas de autoservicio, expendios de comida, restaurantes y otros usos semejantes;
- IV. Edificios e instalaciones destinadas a servicios, hoteles, moteles, centros turísticos, posadas y otros usos semejantes;
- V. Edificios e instalaciones destinados a la industria y bodegas;
- VI. Edificios e instalaciones destinados a espectáculos;
- VII. Templos y construcciones dedicados al culto religioso;
- VIII. Almacenes de manejo y expendio de combustibles y lubricantes;
- IX. Estacionamientos;
- X. Escuelas y otras construcciones destinadas a la enseñanza;
- XI. Centros de salud, farmacias y otras construcciones destinadas a la salud pública;
- XII. Talleres mecánicos, de herrería, hojalatería y otros semejantes;
- XIII. Instituciones bancarias;
- XIV. Funerarias y panteones;
- XV. Instalaciones deportivas o recreativas; y
- XVI Infraestructura Urbana.

Así mismo se requerirá el Dictamen de uso de suelo en los edificios que tengan más de tres niveles sobre el nivel de la calle, así como los edificios o instalaciones que por su naturaleza generen concentración de personas o vehículos, puedan impactar el equilibrio ecológico, demanden de mayor proporción de servicios municipales, puedan originar riesgos o emergencia urbanas, o en cualquier situación de carácter de desarrollo urbano que se establezca en los Planes y Programas que requieran de el Dictamen de uso de suelo.

**ARTÍCULO 45.-** Para obtener el Dictamen de uso de suelo de un Predio se solicitará por escrito a la Dirección, indicando el uso pretendido para el mismo. Además se anexarán los siguientes documentos:

- I. Solicitud debidamente elaborada por duplicado;



- II. Escritura o Constancia Notarial, Constancia Ejidal o Comunal según sea el régimen a que se encuentre sujeto el Predio;
- III. Recibo de pago del Impuesto Predial actualizado;
- IV. Copia de identificación oficial del propietario;
- V. Croquis del Predio, indicando la planta de conjunto y la ubicación clara de construcción existente;
- VI. Fotografías a color del predio (acceso, colindancias y su entorno) en tamaño postal mínimo 6;
- VII. Copia del plano catastral del Predio certificado y verificado en campo;
- VIII. En los casos que lo solicite la Dirección deberá acompañarse a la solicitud de Dictamen de uso de suelo anteproyecto arquitectónico o la Memoria Descriptiva del proyecto;
- IX. En caso de que el trámite lo realice algún gestor o representante legal, presentar identificación oficial del gestor y del propietario, anexando carta poder; y
- X. Los demás que crea pertinentes la Dirección.

**ARTÍCULO 46.-** La Dirección, previo pago de derechos correspondientes expedirá el Dictamen de uso de suelo a quien lo solicite en un plazo no mayor a los treinta días hábiles, contados a partir de que se reciban los requisitos establecidos en el artículo 45 del Reglamento. En caso de que lo solicitado se contraponga a lo establecido en los Planes y Programas, la Dirección informará por escrito al solicitante la improcedencia de su solicitud. Los dictámenes de uso de suelo tienen tiempo indefinido, siempre y cuando el proyecto autorizado no sea modificado, caso contrario deberá solicitar la actualización del dictamen de uso de suelo.

**ARTÍCULO 47.-** La Licencia de Construcción es el documento que expide el Ayuntamiento, a través de la Dirección por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar o reparar una edificación o instalación de las descritas en el Artículo 1 del presente, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas a que se refiere el artículo 23 del Reglamento.

Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en Predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencias o permiso de construcción, expedido por la Dirección. Solo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud cumpla con los requisitos señalados en las disposiciones relativas del Reglamento.

**ARTÍCULO 48.-** Permiso de Demolición es el documento mediante el cual la Dirección autoriza la demolición de una edificación. Se requiere que el interesado presente la solicitud correspondiente acompañada de una copia de los siguientes documentos:

- I.- Escritura o Constancia Notarial, Constancia Ejidal o Comunal según sea el régimen a que se encuentre sujeto el Predio;
- II.- Recibo de pago del Impuesto Predial actualizado;
- III.- Copia de identificación oficial del propietario;

- IV.- Plano de la construcción a demoler;
- V.- Responsiva profesional de un perito designado como Director Responsable; y
- VI.- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad necesarias para salvaguardar la integridad de los ciudadanos.

**ARTÍCULO 49.-** Requerirán permiso específico por escrito por parte de la Dirección cuando no formen parte de un proceso constructivo autorizado en una Licencia de Construcción lo siguiente:

- I. Excavaciones, cortes, bardas, deslindes o muros de contención mayores a 60 cms;
- II. Tapiales que invadan la banquetta más de 40 cms;
- III. Movimientos de tierra, desmonte de Predios, embovedados de canales y arroyos;
- IV. Pavimentos de concreto o asfalto en vías públicas, ejecutado por particulares;
- V. Puentes peatonales o vehiculares;
- VI. Las actividades en la vía pública especificadas en el artículo 21 del Reglamento;
- VII. La construcción o colocación de anuncios espectaculares, carteleras, pantallas y similares;
- VIII. Construcciones menores de 60 m<sup>2</sup>; y
- IX. Albercas, cisternas y fosas sépticas.

**ARTÍCULO 50.-** Presentada la solicitud de licencia o permiso en los términos de los artículos anteriores, la Dirección, en un plazo de quince días hábiles resolverá sobre la procedencia o improcedencia de la expedición de los mismos. La vigencia de las licencias de construcción que expida la Dirección no podrá exceder un plazo mayor a 365 días naturales.

Si terminado el plazo autorizado en la Licencia de Construcción esta no se hubiese concluido, para continuarla deberá obtenerse una ampliación de tiempo, previo pago de derechos por el tiempo a trabajar. Por otra parte en caso de que el propietario tenga que suspender trabajos por cualquier circunstancia y aun cuente su licencia o permiso de construcción con tiempo, podrá acudir a la Dirección a solicitar la suspensión de la licencia o permiso y en cuanto se inicien trabajos de construcción deberá acudir a la misma para informar sobre la reanudación del permiso o licencia de construcción, este proceso podrá llevarse a cabo cuantas veces sea necesario.

**ARTÍCULO 51.-** No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma;
- II. División de interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- III. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- IV. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;



- V. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de Predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- VI. Construcción, previo aviso por escrito a la Dirección, de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten el alineamiento, las restricciones, las afectaciones del Predio; y
- VII. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

#### **CAPÍTULO IV DE LA OCUPACIÓN, EL MANIFIESTO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTÍCULO 52.-** Los propietarios y Directores Responsables, están obligados a manifestar por escrito a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus Predios, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan, para lo cual deberá presentar a la Dirección:

- I. Solicitud del oficio de ocupación original y copia;
- II. Copia del alineamiento y número oficial;
- III. Copia de la licencia de construcción; y
- IV. Copia de los planos arquitectónicos del proyecto de construcción aprobados por la Dirección.

**ARTÍCULO 53.-** Recibida la solicitud del Oficio de Ocupación por Terminación de Obra, se procederá conforme a lo siguiente:

- I. La Dirección, previa inspección, otorgará el Oficio de Ocupación al propietario, previo pago de derechos, siendo desde este momento el propietario o poseedor el responsable de la operación y mantenimiento de la construcción, a fin de cumplir con las condiciones de Seguridad, habitabilidad e higiene; y
- II. La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso servicio y salubridad, no se aumente la capacidad o superficie de la edificación en forma significativa, se respeten las restricciones indicadas en la constancia de zonificación y Dictamen de uso de suelo, las características autorizadas en la Licencia respectiva, el número de niveles especificados y las disposiciones del Reglamento.

**ARTÍCULO 54.-** Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo 53 del Reglamento y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la Licencia de Construcción, o las modificaciones al proyecto autorizado excedieron los límites a que se refiere el mismo Artículo, la Dirección, ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueran necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Dirección, no se autorizará el uso y ocupación de la obra.

DEL  
VALLE  
MOR  
2018  
TARIA  
ERAL  
MED

## **CAPÍTULO V DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**ARTICULO 55.-** Para la construcción de viviendas unifamiliares en fraccionamientos tipo colonia popular, la Dirección, previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos en vigor, facilitará planos económicos debidamente autorizados, a las personas que así lo soliciten y acrediten la propiedad del terreno.

**ARTÍCULO 56.-** La Dirección no otorgará licencia de construcción respecto a lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la división del mismo, sin autorización correspondiente.

Las dimensiones mínimas de Predios que autorice la Dirección, para que pueda otorgarse la licencia de construcción en ellos, serán de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenamiento y los Planes y Programas.

## **CAPÍTULO VI INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 57.-** Con el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, la Dirección contará con el personal calificado que disponga el Presupuesto de Egresos del Municipio para inspeccionar las Obras bajo las condiciones previstas por este Reglamento.

**ARTÍCULO 58.-** Los inspectores a que se refiere el artículo anterior, previa identificación de su cargo, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción con el fin de inspeccionarlos y mediante orden escrita y fundada de la Dirección, podrán penetrar en edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada satisfaciendo en su caso los requisitos constitucionales necesarios.

La Dirección, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la Visita de Inspección, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o un grupo de personas manifiesten oposición y obstaculicen la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables.

**ARTÍCULO 59.-** La Dirección ordenará la inmediata suspensión de cualquier trabajo efectuado sin la Licencia de Construcción correspondiente, o por no apegarse a los planos y a las especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder permiso provisional a solicitud del constructor, fijando plazos para corregir la deficiencia que motive la suspensión.

**ARTÍCULO 60.-** Recibida la manifestación de la terminación de una Obra, la Dirección previa inspección, autorizará la ocupación y uso de la misma y delegará al Director Responsable la responsabilidad por modificaciones o adiciones que hagan posteriormente sin su intervención.

## **CAPÍTULO VII DE LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS Y ESPECTACULARES**



**ARTÍCULO 61.-** Se entiende por Anuncio, todo dibujo, luz, letreros, número, símbolo o cualquier otro signo o emblema, cualesquiera que sean sus dimensiones, material, técnica o medio a través del cual se difunde, llega o es susceptible de llegar a un público con el fin de informar, señalar, prevenir o promover actividades; lugares, productos o servicios mercantiles, industriales, culturales, sociales, políticos, civiles, oficiales, profesionales, etc.

**ARTÍCULO 62.-** Corresponde a la Dirección el aprobar la solicitud y otorgar el permiso por lo que se refiere a la ubicación de los anuncios, diseño estructural y criterios de cálculo para su instalación, debiendo al efecto supervisar que la misma quede de acuerdo con los lineamientos del Permiso otorgado y como consecuencia reuniendo las condiciones de seguridad necesarias. Para tal efecto deberá presentarse un proyecto detallado del anuncio y los demás elementos que le sean requeridos para el otorgamiento del permiso, entre otros que un Director Responsable avale la instalación; cuando a juicio de la Dirección lo amerite.

**ARTÍCULO 63.-** Queda prohibida la colocación de anuncios cuyos soportes invadan la vía pública, así mismo, únicamente se autorizará la colocación de anuncios a una distancia mínima de 1.50 metros de líneas transmisoras de energía eléctrica. Todo anuncio debe colocarse dentro de la propiedad, sin invadir la banqueta, el derecho de vía o la restricción dictaminada por la Dirección, en todo caso se estará a lo siguiente:

- I. Para cualquier tipo de anuncio el propietario estará obligado a dar el mantenimiento que garantice su seguridad, uso e imagen; así como brindar las facilidades para que los inspectores puedan supervisar el estado en que se encuentra;
- II. Todos los anuncios tienen que contar con la autorización de la Dirección para su colocación, debiendo contener además del texto o leyendas, en un lugar visible y legible, la razón social, domicilio y teléfono del responsable de la instalación, previo pago de los derechos correspondientes;
- III. Toda autorización para colocación de anuncios que se otorgue, tiene la vigencia de un año, la Dirección en todo momento podrá inspeccionar el estado de conservación, mantenimiento y funcionamiento;
- IV. Los anuncios de acuerdo a la ubicación, tamaño, contenido, estructuración, fabricación y duración, se clasifican en:
  - a) Auto soportable.
  - b) Directorio.
  - c) Espectaculares.
  - d) De Centros Comerciales, Instalaciones Turísticas y de Servicios.
  - e) Sobre muros, bardas y fachadas.
  - f) Temporales.
  - g) En edificios históricos y/o artísticos.
  - h) De campañas políticas.
  - i) Prohibidos en general.
- V. Todo aquello relacionado con anuncios que no está previsto en este Reglamento, debe ser presentado a la Dirección quien dictamina lo conducente previo análisis; y



2018  
SECRETARÍA  
MUNICIPAL

VI. Todo anuncio que viole las disposiciones establecidas, deberá ser removido, reubicado o demolido, previo procedimiento administrativo de no ser así quedara facultada la Dirección para aplicar las sanciones conducentes.

**ARTÍCULO 64.-** Los anuncios auto soportables son los colocados en estructuras construidas para tal fin y se permite su colocación condicionada a las siguientes disposiciones:

I.- En el tipo Unipolar solo se permiten 2 (dos) anuncios por estructura.

a) Cada anuncio unipolar debe tener como máximo 4 (cuatro) caras y tener como superficie máxima de los dos anuncios 5.00 (cinco) metros cuadrados por cada cara y una altura máxima total de 7.00 (siete) metros y mínima de 3.50 (tres punto cincuenta) metros en la parte inferior.

b) En las vialidades importantes de la ciudad, áreas comerciales y zonas turísticas, los anuncios deben estar a 15.00 (quince) metros de distancia mínima uno del otro, con un diseño tal que armonice con el entorno urbano y garantice su seguridad estructural.

**ARTÍCULO 65.-** Se entiende por Anuncio Directorio, aquel que contiene tres o más anuncios en una sola estructura, no se permite estos en estructuras unipolares, excepto en lo siguiente:

I. Puede autorizarse la colocación de anuncio-directorio previo diseño de conformidad con el entorno urbano; y

II. Debe presentarse el proyecto ejecutivo detallado en planta, cortes, fachadas, detalles estructurales y ser avalado y firmado por un Director Responsable, que garantice la construcción contra la destrucción por cualquier fenómeno natural.

**ARTÍCULO 66.-** Los Anuncios Espectaculares son los que por su estructura diseño, materiales y dimensiones, deberán apearse a las siguientes disposiciones:

I. Expresar clara y correctamente el nombre del establecimiento y los productos por anunciar;

II. Presentar el proyecto detallado completo, que incluya el entorno urbano para valorar su impacto visual, plantas, cortes, fachadas y memoria de cálculo avalado y firmado por un Director Responsable, que garantice la estructura contra la destrucción por fenómenos naturales;

III. Puede tener únicamente dos caras y una superficie mínima de 18.00 (diez y ocho) metros cuadrados por cada cara; y

IV. La distancia mínima entre anuncios de este tipo es de 50.00 (cincuenta) metros, uno de otro, si ya existen anuncios colocados y autorizados, los nuevos anuncios se sujetan a esta disposición.



**ARTÍCULO 67.-** Los Anuncios de Centros Comerciales, Instalaciones Turísticas y de Servicios, son aquellos que sirven para identificar los nombres de estos tipos de instalaciones y son autorizados de acuerdo a:

- I. Enunciar clara y correctamente el nombre del establecimiento;
- II. Presentar el proyecto detallado completo, que incluya el entorno urbano para valorar su impacto; plantas y elevaciones arquitectónicas y constructivas; avalado por un Director Responsable en lo referente a seguridad por huracanes;
- III. El número máximo de anuncios de este tipo será de uno por cada fachada de establecimiento;
- IV. Deben colocarse dentro de los límites del predio propio sujetándose a las restricciones determinadas por la Dirección;
- V. Para identificar los nombres de los diferentes comercios, empresas, establecimientos o servicios existentes, se pueden colocar directorios colectivos con proyecto aprobado por la Dirección; y
- VI. En el caso de comercios, negocios, empresas, instalaciones y demás, pueden colocarse anuncios perpendiculares a las fachadas de forma cuadrada, rectangular, ovalo o redondo, de tal forma que sobresalga del parámetro de las fachadas únicamente el 50% (cincuenta por ciento) del ancho de la banqueta correspondiente, no permitiéndose la colocación de tirantes o soportes visibles, a menos que éstos formen parte decorativa del anuncio y no interfieran con la circulación.



2013

**ARTÍCULO 68.-** Los Anuncios sobre muros, bardas y colindancias se autorizan de acuerdo a lo siguiente:

- I. Sólo se pueden colocar anuncios adheridos a los muros, bardas o fachadas con un saliente máximo de 0.30 (cero punto treinta) metros y la altura mínima a la parte inferior del anuncio a la banqueta, en ningún caso deberá ser menor a 2.50 (dos punto cincuenta) metros;
- II. Todo anuncio sobrepuesto en muros, bardas y fachadas debe quedar perfectamente sujeto para garantizar la seguridad del público;
- III. La superficie del anuncio no excederá del 30% (treinta por ciento) de la superficie de muros, bardas y fachadas;
- IV. Cuando existan dos o más negocios en un mismo predio de un solo propietario, la superficie del anuncio puede aumentar a un 50% (cincuenta por ciento); y
- V. Pueden colocarse anuncios luminosos que no molesten al peatón y al conductor de vehículos y que su diseño este apegado al entorno urbano y no cause impacto visual negativo.

**ARTÍCULO 69.-** Los Anuncios Temporales, son los que tienen una duración máxima de 45 (cuarenta y cinco) días, autorizándose bajo las siguientes condiciones:

I. El anuncio debe estar ubicado en el predio, edificio o instalación que es propiedad del anunciante o empresa correspondiente o bien bajo autorización escrita del propietario del predio, edificio o instalación, siendo responsabilidad del propietario el retiro del anuncio una vez concluido el plazo para el que fue autorizado;

II. Debe de estar fabricado con material removible, y/o expresado sobre bardas o fachadas;

III. No debe cruzar a ninguna altura de vialidades, callejones, plazas, banquetas y otro espacio de la vía pública, ni colocarse de manera que obstruya la comunicación a puertas, ventanas o salidas de emergencia;

IV. Las dimensiones serán proporcionales a un 30% del área del muro o fachada de su ubicación; y

V. Debe ser retirado al día siguiente del vencimiento de la Licencia, ya que de no hacerlo se aplicarán las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 70.-** En los edificios de valor histórico, artístico o arquitectónico, sólo se autorizará la colocación de anuncios previo resultado de un estricto análisis, mediante el cual se demuestre plenamente la integración del mismo al edificio, al paisaje y al entorno urbano. La Dirección previo acuerdo con las dependencias correspondientes determinará la normatividad y especificaciones necesarias.

**ARTÍCULO 71.-** Los Anuncios de Campañas Políticas, pueden autorizarse, condicionados a lo siguiente:



6-2013 I. Pueden instalarse en la vía pública sin que obstaculice la visibilidad panorámica de los edificios e instalaciones y de los señalamientos de tránsito, semáforos, equipamiento urbano, postes y que no signifiquen problemas para la circulación peatonal y vehicular;

II. Serán de tipo colgante con soportes provisionales de fácil remoción;

III. No pueden colocarse con pegamentos sobre muros, bardas, postes o cualquier otro elemento fijo del mobiliario urbano en la vía pública;

IV. Pueden colocarse pintados sobre muros y bardas, con autorización por escrito del propietario de los mismos, con el compromiso de borrarlos una vez concluido el proceso electoral;

V. El plazo máximo para retirar la propaganda es de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de las elecciones de que se trate, incluyendo los anuncios pintados sobre muros y bardas;

VI. Ningún anuncio se colocará a alturas mayores de 7.00 (siete) metros; y

VII. No se permite cruzar vialidad alguna, con publicidad de cualquier tipo, a ninguna altura (pasacalles, mantas, lonas, etc.)

**ARTÍCULO 72.-** Anuncios Prohibidos en General, son los descritos a continuación:

I. En derechos de vías, zonas federales, parques, plazas, jardines públicos, monumentos, camellones, postes, árboles, palmeras y todos los que causen deterioro de la imagen visual urbana;

- II. Los que constituyen un obstáculo al tráfico peatonal y vehicular. Los que confundan cualquier señalamiento urbano de circulación, de información o de identificación;
- III. Los que en su redacción emplean palabras en lengua extranjera, excepto por las razones sociales o marcas industriales debidamente registradas;
- IV. Los que se coloquen en propiedad privada o en áreas concesionadas sin autorización expresa, por escrito, del propietario o concesionario;
- V. Los que se coloquen a alturas mayores y con dimensiones mayores a las autorizadas para cada tipo de anuncio;
- VI. Los que invaden las banquetas, las vías públicas, derechos de vía o las restricciones determinadas por la Dirección; y
- VII. Los que crucen a cualquier altura alguna vialidad.

**ARTÍCULO 73.-** La violación de los artículos 70, 71 y 72 de este Reglamento, ocasionará el retiro inmediato del anuncio por parte de la Dirección, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Todo anuncio deberá pagar los derechos establecidos en la Ley de Ingresos Municipales y posteriormente deberá acudir a la Dirección de Licencias y Reglamentos para solicitar la Licencia de Funcionamiento del mismo.

#### **TÍTULO CUARTO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.**

##### **CAPÍTULO I DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.**

**ARTÍCULO 74.-** Se denominan Directores Responsables de Obra a los profesionistas con título de Arquitecto, Ingeniero Civil o de profesión afín a quienes la Dirección ha reconocido y registrado en el grupo correspondiente como tales, en vista de haber cumplido con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, y demostrado tener la capacidad de proyectar, diseñar, calcular, construir, reconstruir, remodelar, demoler, ejecutar Obras y todas las demás actividades que le corresponden en el ramo de la Industria de la Construcción, además de lo siguiente;

- I. Los Directores Responsables serán responsables de las Obras que se ejecuten al amparo de su autorización y es requisito su intervención y responsiva para tramitar cualquier Licencia o Permiso, conforme al presente Reglamento, salvo los casos de excepción expresamente señalados;
- II. Cuando por las características propias de las Obras, se requiera la intervención de un Director Responsable con conocimientos especiales, éste deberá acreditar su especialización ante la Dirección, como requisito previo a la obtención de la Licencia o Permiso;
- III. A efecto de ejercer un control de las características vigentes del Director Responsable, deberá refrendar su registro en el primer mes de cada año ante la Dirección; y



5-2013

SECRETARÍA  
GENERAL

**ARTÍCULO 77.-** El Director Responsable podrá suspender voluntariamente su responsabilidad en las obras a su cargo, dando aviso oportuno por escrito a la Dirección, en los siguientes casos:

- I. Cuando tuviere necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de las Obras;
- II. Por cambio de residencia; y
- III. Cuando sea deseo justificado del propietario, exponiéndose los motivos de tal suspensión. La Dirección ordenará la inmediata suspensión de la Obra hasta que se designe nuevo Director Responsable debiéndose levantar constancia del estado de avance hasta la fecha de la suspensión para determinar la responsabilidad de ambos Directores.

**ARTÍCULO 78.-** Podrá ordenarse la clausura de una Obra por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de Licencia o Permiso;
- II. Por estar trabajando sin el Permiso correspondiente en un inmueble, estando este sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos;

III. Por estarse ejecutando sin Licencia o Permiso cualquier tipo de Obra en un predio dentro del municipio y que esta se requiera para tal fin;

IV. Por ejecutarse una Obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;

V. Por ejecutarse la Obra sin las debidas precauciones y con peligro de la vida o seguridad de sus moradores, trabajadores, propietarios o terceros;

VI. Por invadir con materiales, equipo, desechos, etc. la vía pública, predios o construcciones particulares sin los permisos correspondientes;

VII. Por impedir u obstaculizar reiteradamente al personal de la Dirección el cumplimiento de sus funciones de inspección y de suspensión, habiéndose identificado para ello;

VIII. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones o afectaciones impuestas en la Constancia de Alineamiento;

IX. Por usarse una construcción o parte de ella sin autorización de Uso de Suelo, o dándole uso distinto al autorizado; y

X. Cuando previo dictamen técnico emitido por escrito, se declare peligro inminente en la estabilidad y seguridad de la Obra que se trate.

**ARTÍCULO 79.-** No se otorgará el Oficio de Ocupación para usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado, si no cuenta con los servicios necesarios. Tampoco se otorgará el Oficio de Ocupación si se comprueba que el inmueble se destinara para un uso distinto al señalado en la Licencia de construcción o por carecer de la Licencia o Permiso respectivo.

**ARTÍCULO 80.-** No se concederán nuevas Licencias para Obras a Directores que incurran en omisiones o infracciones directamente relacionadas con su función, en tanto no den



16-2018

RETARIA  
NERAL

cumplimiento al presente Reglamento a satisfacción de la Dirección previo pago de las multas que se les hubieren impuesto.

**ARTÍCULO 81.-** Habrá solidaridad pasiva en la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este Reglamento, por parte de los propietarios y/o del Director Responsable.

**ARTÍCULO 82.-** La Dirección estará facultada para ordenar la suspensión y clausura de una obra, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención al Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra no cumple con el Reglamento y demás ordenamiento legales respectivos, así como con lo dispuesto en los Planes y Programas, la Dirección podrá otorgar la Regularización de la Obra Ejecutada al propietario, quien deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

I. Presentar solicitud de Regularización de Obra, con la responsiva de un Director Responsable;

II. Presentar la documentación y cumplir con los requisitos que establece el artículo 43 del Reglamento, para la obtención de Licencia de Construcción;

III. Recibida la documentación, la Dirección procederá a su revisión y a realizar una inspección a la obra de que se trate, y si de ella resulta que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización de obra, la Dirección dará la autorización, previo pago de derechos y las sanciones correspondientes, otorgando al propietario una Licencia de Construcción donde se señale la regularización de la construcción; y

IV. El pago de derechos en caso de regularización de obras comprenderá; el alineamiento y número oficial, la aprobación de planos y la liberación del oficio de ocupación, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio.

**ARTICULO 83.-** La autorización de modificaciones al proyecto original de cualquier obra deberá ser solicitada por el Propietario o Director Responsable, quien la deberá presentar con el proyecto respectivo por triplicado, sin que pueda autorizarse la modificación cuando implique cambio en lo establecido en los Planes y Programas o bien que el inmueble no reúna las condiciones para el nuevo uso que le pretenda dar. Se requerirá además la autorización por escrito del propietario del Predio.

**ARTÍCULO 84.-** El propietario de las obras de construcción autorizadas, que por causas de fuerza mayor suspenda los trabajos, está obligado a dar aviso a la Dirección, dentro de los diez días siguientes a la fecha que se suspendieron.

**ARTÍCULO 85.-** El Propietario y Director Responsable, están obligados a conservar en la obra, los planos autorizados, así como copia de la Licencia o Permiso de Construcción, y mostrarlos al personal del Ayuntamiento autorizado para hacer inspecciones de obra.



6-2018  
SECRETARÍA  
GENERAL

## ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO: El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor del presente, quedan sin efecto todas y cada una de las disposiciones que contravengan el presente Reglamento.

**ATENTAMENTE**  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE  
JONACATEPEC DE LEANDRO VALLE, MOR.

C. ISRAEL ANDRADE ZAVALA

2016-2018

PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

2016-2018

SECRETARIA

C. FRANCISCO JAVIER GUERRERO  
SECRETARIO MUNICIPAL



6-2018  
SECRETARIA  
GENERAL

05  
033  
08





6-2013

RETARIA  
NERAL

SIN TEXTO