

El **C. M.H. ALEJANDRO ESTRELLA CUMPLIDO**, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenamaxtlán, Jalisco, hago del conocimiento a los habitantes del este municipio, que en cumplimiento de las obligaciones y facultades que me confieren los artículos 37 fracción II, 40 fracción II, 42 fracción IV y 47 fracciones I y V de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; informo que el Gobierno Municipal en la Sesión Ordinaria de fecha 14 de Febrero de 2008, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, ha tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE TENAMAXTLÁN, JALISCO.

Titulo Primero.

Disposiciones Generales.

Capítulo Único.

Disposiciones Generales.

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene por objeto la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, así como la regulación y el control de cualquier construcción, explotación de bancos de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones y anuncios, la preservación del Centro Histórico y Barrios tradicionales y en general de la imagen urbana.

Artículo 2.- Corresponde al Ayuntamiento, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior por conducto de la Dirección Municipal de Obras Públicas, como dependencia municipal de gestión, con la coadyuvancia de la Regiduría de Obras Públicas y/o el personal técnico asignado por el propio Ayuntamiento conforme a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 3.- Las infracciones cometidas contra las normas a que se contrae el presente reglamento serán prevenidas, imputadas o sancionadas conforme a las normas contenidas en el mismo.

Artículo 4.- La Dirección Municipal de Obras Públicas, para dar cumplimiento a los fines a que se refiere el artículo 1, tendrá las siguientes facultades:

I.- Aplicar los ordenamientos Urbanos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamento relacionados con la planeación urbana.

II.- Sugerir al Ayuntamiento las normas y sanciones administrativas para que las construcciones, instalaciones, calles y servicios públicos reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana.

III.- Normar el desarrollo urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las disposiciones legales de la materias, expresadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

IV.- Dictaminar para conceder o negar, de acuerdo con este reglamento, permisos para construcción, explotación de bancos de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecuten en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones.

V.- Inspeccionar y vigilar todas las actividades de construcción, explotación de bancos de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, con construcciones.

VI.- Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción.

VII.- Ordenar la suspensión de obras y demás actividades previstas por este reglamento y dictaminar sobre los casos no previstos, aplicando supletoriamente las demás disposiciones legales de la materia.

VIII.- Dictaminar y disponer en relación con edificios peligrosos y establecimientos insalubre o que causen molestias para que cese tal peligro y perturbación, además sugerir si es el caso a la Presidencia Municipal, el cierre de los establecimientos y desocupación de los edificios para la resolución por dicha autoridad.

IX.- Advertir y aconsejar a la Presidencia Municipal sobre las demoliciones de edificios en los casos previstos por este reglamento para que esta autoridad resuelva.

X.- Ejecutar por cuenta de los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento de este reglamento, que no realicen en el plazo que se les fije.

XI.- Dictaminar, de acuerdo a este reglamento, la ocupación o el uso del suelo, vía pública, construcción, estructura o instalación.

XII.- Proponer a la Sindicatura las sanciones que correspondan por violaciones a este reglamento, para su resolución.

XIII.- Llevar el registro clasificado de peritos urbanos y de compañías constructoras.

XIV.- Dictaminar sobre cuestiones relativas al ordenamiento urbano, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las disposiciones legales en la materia, y

XV.- Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este reglamento y las que le confieren otros ordenamientos.

Artículo 5.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

I.- ACCIÓN URBANÍSTICA: La urbanización del suelo y la edificación en el mismo: comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios o modificaciones en la utilización de usos y destinos en el régimen de propiedad de predios y fincas, de espacios públicos, privados, elementos naturales, sustentables, ecológicos; las acciones de conservación, protección, preservación y mejoramientos urbanos; la rehabilitación y restauración de fincas, zonas, subzonas, distritos y subdistritos urbanos; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.

II.- ALINEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN: Limite interno de un predio con frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

III.- ALINEAMIENTO OFICIAL: Es la traza sobre el terreno, de la línea que señala el límite de una propiedad particular o una vía pública establecida o por establecerse a futuro determinado, es este último caso señalado en proyectos aprobados por las autoridades competentes, o en los programas de desarrollo urbano y en los planes y proyectos legalmente aprobados o en estudio. También se entiende por alineamiento y número oficial al documento que marca las restricciones y servidumbre a respetar en el predio, y que indica la nomenclatura oficial que deberá respetarse en el mismo.

IV.- ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS: Las que se determinen en todo el Plan Parcial de Urbanización conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.

V.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO: Son las áreas zonificadas de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológicos o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatoria su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación o reanimación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a los ordenamientos de la materia.

VI.- ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA: Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas.

VII.- ASENTAMIENTO HUMANO: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada,

considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

VIII.- AYUNTAMIENTO: El H. Ayuntamiento Constitucional de Tenamaxtlán, Jalisco.

IX.- CARGAS VIVAS: Son las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente.

X.- CENTROS DE POBLACIÓN: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas de un asentamiento humano delimitado territorialmente, además de las áreas que se reservan a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

XI.- CENTRO HISTORICO: Es el primer asentamiento humano de una población, generalmente referido a la cabecera municipal.

XII.- CLASIFICACIÓN: Consiste en la ubicación de la edificación dentro de los diferentes rangos y categorías de acuerdo a su valor arquitectónico y a los rubros contemplados en la legislación para este objeto.

XIII.- CONSERVACIÓN: La planeación, regulación y acciones específicas tendientes a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

XIV.- CONSTRUCCIÓN: Para efectos de aplicación de la Ley de Ingresos, se entenderá como a la realización de toda obra nueva, entendiéndose también ampliación ya sea de edificación, bardados, de infraestructura y obra accesoria (pisos, albercas, canchas deportivas, etc.)

XV.- CRECIMIENTO URBANO: La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población.

XVI.- DEMOLICIÓN: Para efectos de aplicación de la Ley de Ingresos, se entenderá como desmontaje.

XVII.- DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Es el porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada.

XVIII.- DENSIDAD DE POBLACIÓN: Número de habitantes por kilómetro cuadrado.

XIX.- DEPENDENCIA MUNICIPAL: La dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación y utilización del suelo, en este caso la Dirección Municipal de Obras Públicas.

XX.- DEPENDENCIA TÉCNICA.- La dependencia competente para elaborar, coordinar, promover, evaluar, revisar y difundir el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano y los correspondientes derivados de los anteriores como son los Planes Parciales de Urbanización en este caso la Dirección Municipal de Obras Públicas.

XXI.- DETERMINACIONES DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS: Son actos de derecho público establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios del Municipio de Tenamaxtlán y establecer las zonas donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

XXII.- DICTAMEN DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS: Documento detallado con la normatividad necesaria para elaborar un proyecto y a la que deberá sujetarse las acciones urbanísticas.

XXIII.- DICTAMEN DE USO Y DESTINO: Documento informativo para conocer de manera general, el uso y destino de un predio de acuerdo a los planes parciales.

XXIV.- DICTAMEN TÉCNICO: Resolución emitida por la Autoridad Municipal.

XXV.- ELEMENTOS URBANOS: Son las partes naturales y culturales que en conjunto forman la ciudad.

XXVI.- EQUIPAMIENTO URBANO: Son los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, central, distrital, barrial y vecinal. Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso.

XXVII.- ESPACIO PÚBLICO: Es el territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construidos y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines.

XXVIII.- FUSIÓN: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

XXIX.- IMAGEN URBANA: El conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes.

XXX.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA: Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales urbanas que integran al subdistrito urbano los servicios públicos de vialidad, agua potable y alcantarillado.

XXXI.- LEY ESTATAL: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

XXXII.- LEY GENERAL: La Ley General de Asentamiento Humanos.

XXXIII.- LEY MUNICIPAL: La Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.

XXXIV.- LEY FEDERAL: A la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, vigente a la fecha.

XXXV.- MARQUESINA: Es toda cubierta cuya superficie superior no es habitable, construida ya sea de concreto, bóveda, estructura metálica u otro material estable y permanente, que sobresalga del paño de la construcción con el fin de proteger del sol y la lluvia.

XXXVI.- MATRIZ DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la ciudad, establecidas en los planes parciales, determinando el aprovechamiento de fincas y predios urbanos, y que contiene la siguiente información:

1. Uso de suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios del municipio; expresando además su densidad o intensidad.
2. Densidad máxima de habitantes: el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes permisible en una superficie determinada del municipio.
3. Densidad máxima de viviendas: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del municipio.
4. Superficie mínima de lote: las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio.
5. Frente mínimo de lote: los metros indispensables del limite anterior que requiere un predio.
6. Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas pueden ser edificadas dentro de un mismo lote en las zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda.
7. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie edificable del mismo.
8. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado.
9. Cajones de estacionamiento: es el número obligatorio de cajones de estacionamientos por m² o unidad según el uso asignado, por las Reglas de Administración de la Zonificación Urbana del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
10. Altura máxima de edificación: el resultado de aplicación de COS y CUS en el predio.
11. Frente jardineado: porcentaje jardineado que debe tener la restricción frontal del lote.
12. Servidumbres o restricciones:
 - a) F=Frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo lote.

- b) L=Lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan Parcial.
- c) P=Posterior: la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con el objeto de no afectar la privacidad y el asolamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.

13. Modo o forma de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.

XXXVII.- MOBILIARIO URBANO: Todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio o ornamentación, tales como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones.

XXXVIII.- NOMENCLATURA: Los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio.

XXXIX.- NORMA VISUAL O VISUAL URBANA: Es la reglamentación para conservar, preservar y proteger la dignidad de la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio cultural urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad al medio ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos tradicionales.

XL.- OBRAS DE EDIFICACIÓN: Todas aquellas acciones de adecuación especial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, siendo obligatorio con antelación el dictamen o permiso de uso o destino de suelo.

XLI.- OBRAS PÚBLICAS: A la Dirección Municipal de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenamaxtlán, Jalisco.

XLII.- ORDENAMIENTO URBANO.- Es el conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige el desarrollo, el mejoramiento y la evolución del municipio y de su zona conurbada, expresándose, mediante planes, reglamentos y demás instrumentos administrativos para este fin, emanados de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, tales como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, el Reglamento de Zonificación y Edificación, los Planes Parciales de Desarrollo, este reglamento, entre otros.

XLIII.- PATRONATO: Patronato del Centro Histórico, Zonas y Barrios Tradicionales de Tenamaxtlán.

XLIV.- PIEZAS HABITABLES: Son las que se destinan a estudios, alcobas, salas, comedores y dormitorios, y no habitables las destinadas a cocina, cuartos de baño, inodoros, lavaderos, cuartos de plancha y circulaciones.

XLV.- PLAN PARCIAL.- Al Plan Parcial de Desarrollo Urbano que es el instrumento de planeación que establece la zonificación secundaria, a través de la determinación de reservas, usos y destinos y por medio de las disposiciones y normas técnicas, así como sus documentos mismo que se integra por el documento técnico y su versión abreviada.

XLVI.- PREDIO: Propiedad de terreno urbano o rústico.

XLVII.- PROCURADURIA: Procuraduría de Desarrollo Urbano es la institución pública a quien corresponde la facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al patrimonio cultural del Estado.

XLVIII.- RECONSTRUCCIÓN O REPOSICIÓN: Sustituir cubiertas (de cubierta provisional o bóveda, de bóveda a bóveda, cambiar el nivel de una cubierta existente).

XLIX.- REESTRUCTURACIÓN: Reforzar la estructura existente o repararla.

L.- REGLAMENTACIÓN: La contenida en este Plan Parcial y las relativas a las Reglas de Administración de la Zonificación Urbana en el municipio de Tenamaxtlán previstas en el Programa Municipal de de Desarrollo Urbano.

LI.- REGLAMENTO: El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

LII.- RELOTIFICACIÓN: El cambio en distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan autorizadas con anterioridad.

LIII.- REMODELACIÓN: Son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del inmueble.

LIV.- RENOVACIÓN URBANA: La transformación o mejoramiento del suelo o instalaciones en zonas comprendidas en el subdistrito urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad, tenencia, usos de suelo, o reutilización de espacios, modalidades, densidades e intensidades, en cuyo caso requerirá de su reincorporación municipal.

LV.- REPARACIÓN: Son los trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción ocasionados por medios naturales o por el hombre. Para efectos de la Ley de Ingresos, se entenderá como Reparación, Remodelación, Reconstrucción, Reestructuración, Adaptación, Restauración, Modificación, Adecuación.

LVI.- RESERVAS: Las áreas constituidas con predios rústicos del municipio, que serán utilizadas para su crecimiento.

LVII.- RESTAURACIÓN: Reparar las fincas con los acabados y materiales originales o similares.

LVIII.- SERVIDUMBRE: Áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción según los planes parciales.

LIX.- SUBDIVISIÓN: La partición de un predio en dos o más fracciones.

LX.- SUELO URBANIZABLE: Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del subdistrito urbano, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana.

LXI.- SUELO URBANIZADO: Aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación o reincorporación municipal.

LXII.- SUPERFICIE EDIFICABLE.- El área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.

LXIII.- SUSTITUCIÓN CONTROLADA: Es el nivel de intervención a través del cual las acciones se encaminan a suplantarse la edificación sin valor arquitectónico existente o baldío por una nueva arquitectura que se integre a la imagen urbana de la zona en que se encuentra.

LXIV.- TAPIAL: Muro o cerca provisional.

LXV.- TERRAPLENES: Son las operaciones necesarias para la colocación de materiales producto de excavaciones o bancos de préstamo cuya compactación aumenta la densidad de un suelo con el objeto de incrementar su resistencia así como disminuir la permeabilidad, su compresibilidad y erosionabilidad al agua.

LXVI.- USO ACTUAL: Se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios.

LXVII.- USO O DESTINO CONDICIONADO: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.

LXVIII.- USO O DESTINO COMPATIBLE: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

LXIX.- USO O DESTINO PREDOMINANTE: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

LXX.- USO ORIGINAL: Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación.

LXXI.- VÍA PÚBLICA: Es aquella superficie de dominio público y de uso común, destinada o que se destine por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de las edificaciones y a la instalación de canalizaciones, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos.

LXXII.- ZONA CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES: Son todas las zonas que por sus disposiciones generales de utilización del suelo o por su reglamentación específica, precisa las características particulares de una zona determinada, mismas que se determinan en el presente Plan Parcial.

LXXIII.- ZONAS DE PROTECCIÓN: Son las áreas dentro de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del Patrimonio Cultural Urbano.

LXXIV.- ZONA MIXTA.- Mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de la zonificación.

LXXV.- ZONIFICACIÓN: La determinación de las áreas que integran y delimitan al municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimientos del mismo.

Artículo 6.- Con el fin de prestar asesoría y como medio de consulta de la Dirección Municipal de Obras Públicas, se crea el Comité Interinstitucional para Dictaminación de Casos Especiales de Acciones Urbanísticas de la Dirección Municipal de Obras Públicas, mismo que será formado por los siguientes miembros:

I.- El H. Ayuntamiento de Tenamaxtlán a través de la Dirección Municipal de Obras Públicas, Regiduría de Obras Públicas y/o personal Técnico asignado por el propio Ayuntamiento, Oficialía Mayor y Catastro.

II.- El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

III.- La Procuraduría de Desarrollo Urbano.

IV.- El Departamento de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Tenamaxtlán.

Título Segundo.

De los Ordenamientos Urbanos.

Capítulo Único.

Disposiciones Generales.

Artículo 7.- Las actividades de construcción, explotación de bancos de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones, para ser autorizadas, requerirán del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Previo, emitido por la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Artículo 8.- Para los efectos del artículo anterior, la Dirección Municipal de Obras Públicas y la Comisión de Desarrollo Urbano fijaran las características de las diversas actividades en

el mencionadas y las condiciones en que éstas puedan autorizarse atendiendo a su diferente naturaleza, a las disposiciones contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Urbanización, así como en los diversos ordenamientos urbanos.

Artículo 9.- Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en los Planes de Desarrollo Urbano, en las disposiciones u ordenamientos urbanos, la Dirección Municipal de Obras Públicas se apoyara en la Regiduría de Desarrollo Urbano y/o el Personal Técnico asignado por el propio Ayuntamiento, el que resolverá de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- La actividad de que se trate deberá armonizar y, si fuere posible, mejorar el entorno urbano o suburbano a que se incorpora.

II.- No deberá generar peligros o molestias para los habitantes de la zona.

III.- No deberá dañar los bienes patrimoniales del Ayuntamiento ni perturbar negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las Dependencias Federales, Estatales o Municipales responsables.

IV.- No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Ayuntamiento.

V.- No causar daños a las construcciones vecinas o la vía pública.

VI.- La participación de las autoridades municipales asegura que los procedimientos y criterios que se apliquen, así como las resoluciones que se tomen, atiendan al interés municipal.

VII.- La participación de la Secretaría de Desarrollo Urbano, permitirá la coordinación de los planteamientos adoptados y su correspondencia con los lineamientos de carácter estatal.

VIII.- La participación de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, atenderá a que las actividades que se realicen por parte del Comité, sean conforme a la legislación vigente, preservando los derechos de la ciudadanía.

IX.- La participación del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, se garantizará que las resoluciones que se adopten, se tome en cuenta la factibilidad técnica y económica, en lo referente a la infraestructura básica.

Título Tercero.

De las Vías Públicas y áreas de uso común.

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 10.- Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles. Corresponde a la autoridad municipal sobre el uso para tránsito, iluminación, aireación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales y forestales y la fisonomía y paisaje que se conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

Artículo 11.- Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección Municipal de Obras Públicas, en los archivos municipales, estatales o de la nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública y destinado a un servicio público, se presumirá, por ese sólo hecho, de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible por lo que la carga de la prueba de un mejor derecho corresponde al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.

Artículo 12.- Corresponde a la Dirección Municipal de Obras Públicas el dictaminar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 13.- Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y las resoluciones del Ayuntamiento tomadas en cada caso particular.

Capítulo II

De la ocupación y utilización de la vía pública.

Artículo 14.- Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la Dirección Municipal de Obras Públicas ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, 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, están obligados al pago de las sanciones administrativas o penales que se hagan acreedores y al pago de la licencia para su uso en caso procedente a 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 dicha Dirección Municipal de Obras Públicas.

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 finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección de Obras Públicas procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasara relación de los gasto que ello haya importado a la Hacienda Municipal, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente

a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada dependencia más la multa correspondiente según la Ley de Ingresos.

Artículo 15.- Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este reglamento, sin el previo permiso de Obras Públicas la cual en consecuencia tendrá que fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales.

La permanencia en vía pública de materiales o escombros por sólo el tiempo necesario para la realización de las obras y la obligación del señalamiento por los propietarios o encargados de las obras de los obstáculos al expedito y seguro tránsito de las vías públicas en la forma que la misma Dirección de Obras Públicas determine tomando al efecto las medidas y levantado las infracciones que en violación de sus disposiciones a este efecto sean cometidas, además no se autoriza el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción.

II.- Para instalar comercios semifijos en vías primarias de acceso controlado; y

III.- Para aquellos otros fines que la Dirección Municipal de Obras Públicas considere contrario al interés público.

Queda prohibido a toda persona física o moral ocupar con obras o instalaciones la vía pública, así como cancelar las áreas verdes que en banquetas y camellones son parte de la vía pública y como tal patrimonio inalienable e imprescriptible; por lo que, estará obligada a restituirlas conforme a dictamen de la dependencia municipal, lo anterior aplica a los individuos forestales localizados en estas áreas.

Capítulo III

De las instalaciones subterráneas y áreas en la vía pública.

Artículo 16.- Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otros semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y en tal forma que no se interfieran entre sí de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección de Obras Públicas. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

Artículo 17.- Toda licencia invariablemente debe solicitarse y ser expedida cuando proceda por la Dirección de Obras Públicas, se extenderá condicionando, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o jurídica de índole privada o pública, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso

común sin costo alguno para el Ayuntamiento, cuando sea necesaria para la ejecución de obras que requieran dicho movimiento.

Artículo 18.- Es facultad de la Dirección de Obras Públicas el otorgar las licencias para la colocación de postes provisionales o permanentes, que deban colocarse en las vías públicas, así como la Dictaminación del lugar de colocación, el tipo de material del poste, con sujeción a las normas de este reglamento.

Los postes provisionales que deban permanecer instalados por un término menor de quince días, sólo se autorizarán cuando exista razón plenamente justificada para su colocación.

Las empresas de servicio público, en caso de fuerza mayor, podrán colocar postes provisionales sin previo permiso, quedando obligadas dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones a obtener el permiso correspondiente.

Artículo 19.- Cuando se modifique el ancho de las banquetas o se efectúe sobre la vía pública cualquier obra que exija el cambio de lugar de los postes o el retiro de ellos, será obligatorio para los propietarios de los postes efectuar el cambio, sin que esto pueda exigirse, con cargo a las mismos por más de una vez cada tres años, a partir de la fecha de la licencia concedida para la colocación del poste; por lo que si hubiere necesidad de algún nuevo cambio para los efectos antes dichos, los gastos serán absorbidos por el Ayuntamiento. Todo permiso que se expida para la ocupación de la vía pública con postes, quedará condicionado a lo dispuesto por este artículo aunque no se exprese.

Artículo 20.- Cuando según dictamen técnico fundado sea necesario por razones de seguridad la reposición o el cambio de lugar de uno o más postes, los propietarios de los postes están obligados a ejecutar el cambio o retiro y en su caso, a la sustitución. A este efecto se hará la notificación correspondiente al propietario del poste fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio y de no hacerlo lo hará la Dirección Municipal de Obras Públicas y se procederá en los términos del artículo 14 de este reglamento.

Artículo 21.- Es responsabilidad de los propietarios la conservación de los postes, líneas y señales soportadas por ellos, así como de los daños que puedan causar por negligencia en este cuidado.

Artículo 22.- Es obligación de los propietarios de los postes, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los postes, se haya señalado. Es permanente la obligación de todo concesionario aportar a la Dirección Municipal de Obras Públicas los datos sobre el número de postes que tenga establecidos en el municipio, acompañando un plano de localización de los mismos actualizado cada seis meses.

Artículo 23.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de cobrar señales autorizadas por la Dirección Municipal de Obras Públicas en postes dentro de la vía pública.

Capítulo IV.

De las zonas de protección.

Artículo 24.- En base a los ordenamiento urbanos se tendrán que respetar las áreas consideradas como zonas de protección en los rubros de áreas de conservación, protección y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico, así mismo a las zonas de protección a causas y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Capítulo V.

De las nomenclaturas.

Artículo 25.- Es facultad del Ayuntamiento la denominación de las vías públicas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombres no autorizados.

Los particulares podrán designar a vías y espacios de dominio privado destinados a dar acceso a propiedades privadas, nombres de calle, callejón, plaza, retorno u otro similar propios de las vías públicas previa autorización de la autoridad correspondiente.

Artículo 26.- Es obligación de los propietarios 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 27.- Corresponde a la Dirección Municipal de Obras Públicas previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponda a la entrada de cada finca o lote, siempre que éste tenga frente a la vía pública, y corresponderá a esta dependencia el control de la numeración y el autorizar u ordenar cambio de un número cuando este sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de diez días de recibido el aviso correspondiente, pero con derecho a reservar el antiguo número hasta 90 días después de dicha notificación.

Artículo 28.- El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada a cada predio o finca y reunir las características que lo hagan claramente legible al menos a 20 metros de distancia.

Artículo 29.- Es obligación de la Dirección Municipal de Obras Públicas el dar aviso a la Dirección de Catastro, al Registro Público de la Propiedad, a la Oficinas de Correos y de Telégrafos del Municipio y a cualquier otra Dependencia Federal, Estatal y Municipal que

resulte involucrada, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

Capítulo VI.

De los alineamientos.

Artículo 30.- La Dirección Municipal de Obras Públicas con sujeción a los ordenamientos Urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción la cual se respetará en todos los niveles, incluyendo también el subsuelo.

Los alineamientos de las construcciones no son sólo los frontales a vía pública, deberán tomarse en cuenta las normas de COS, CUS, y restricciones frontales, posteriores y en su caso lateral conforme a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 31.- Es lícito permitir que el frente de un edificio se construya remetido respecto al alineamiento oficial, con el fin de construir partes salientes por razones de estética o conveniencia privada, en estos casos la línea dominante exterior del edificio deberá ser paralela al alineamiento oficial, pero será facultad de la Dirección Municipal de Obras Públicas en los casos donde el modo de edificación se defina como cerrado.

Artículo 32.- Cuando por causas de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano aprobado, quedare una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, con excepción de aquellas que a juicio de la Dirección de Obras Públicas sean necesarias para la estricta seguridad de la construcción.

Artículo 33.- La Dirección Municipal de Obras Públicas negará la expedición de constancias de alineamientos y números oficiales a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas solo de hecho sino se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

Artículo 34.- Un alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes sobre la planificación urbana del municipio, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Capítulo VII.

De las restricciones a la edificación.

Artículo 35.- Los proyectos para edificación deberán ajustarse a las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, planes parciales que de este deriven y de los planes y ordenamientos asociados a la gestión del desarrollo urbano.

Capítulo VIII

De los Anuncios.

Artículo 36.- Una vez otorgado por la Dependencia Municipal correspondiente el permiso para la colocación de un anuncio estructural con sujeción a los requisitos previstos por este reglamento, correspondiendo a la Dirección Municipal de Obras Públicas, el aprobar y otorgar el permiso por lo que se refiere a diseño estructural y criterios de cálculo para su instalación y aprobación de los peritos involucrados debiendo al efecto esta Dirección Municipal de Obras Públicas, supervisar que la misma quede de acuerdo con los lineamientos del permiso otorgado y como consecuencia reuniendo las condiciones de seguridad necesarias.

Artículo 37.- Corresponde a la Dirección Municipal de Obras Públicas el disponer que los anuncios queden instalados en estructuras de madera, fierro u otro material aconsejable según el caso, para la cual el solicitante deberá presentar a esta dependencia, junto con su solicitud, un proyecto detallado del anuncio a colocarse y los demás elementos que le sean requeridos para el otorgamiento del permiso, y por lo tanto será responsabilidad de la Dirección Municipal de Obras Públicas, la inspección y vigilancia de este tipo de anuncios estructurales.

Titulo Cuarto.

Capítulo I

De la clasificación y definición de peritos.

Artículo 38.- En función a sus responsabilidades, facultades y áreas de competencia existen dos clases de peritos: los Peritos de Proyectos y Obras; y los Peritos de Supervisión Municipal, pudiendo clasificarse a su vez en Perito de Urbanización y Edificación.

Artículo 39.- Los Peritos de Proyectos y Obras, tendrán una función de asesor o representante técnico, actuando siempre a petición de parte de los particulares; y los Peritos de Supervisión Municipal, tendrán una función de orden normativo, actuando siempre a petición de la autoridad municipal.

Artículo 40.- Los Peritos Corresponsables son los profesionales con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito de Proyectos y Obras, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, instalaciones, u otras.

Capítulo II

De los Peritos de Proyectos y Obras y Peritos Corresponsables.

Artículo 41.- Los Peritos de Proyectos y Obras son los profesionales de la planeación, del diseño, de la ingeniería urbana y de la edificación en general, reconocidos por la autoridad municipal, como representantes de los particulares autorizados para presentar trámites y siendo responsables de los proyectos en cumplimiento con lo establecido por los ordenamientos urbanos aplicables, así como de dirigir y supervisar la ejecución de las siguientes obras:

- I.- Obras en áreas patrimoniales catalogadas.
- II.- Obras adyacentes a fincas patrimoniales.
- III.- Obras de cualquier condición, mayores a 400 mts. Cuadrados.
- IV.- Escuelas.
- V.- Hospitales.
- VI.- Centros de concentración masiva.
- VII.- Edificios públicos.
- VIII.- Plazas y desarrollo urbanos.

Los Peritos de Proyectos y Obras deberán responsabilizarse de que dichas obras se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados por la Autoridad Municipal, los cuales deberán ser revisados previamente y cumplir con lo siguiente dentro del Plan Parcial de Urbanización correspondiente: COS, CUS y Restricciones.

Condicionantes previstas en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, tales como: áreas verdes, no invasión a servidumbres, asoleamiento, ventilación, accesos, salidas vehiculares y estacionamientos, imagen urbana, forestación, banquetas y áreas verdes.

Artículo 42.- El Perito Corresponsable es responsable solidario en las obras y especialidades en las que se encuentre registrado por el Perito de Proyectos y Obras ante la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Artículo 43.- Para el ejercicio de las funciones, los Peritos de Proyectos y Obras y los Peritos Corresponsables deberán tramitar su registro ante la Dirección de Obras Públicas, y se desempeñaran en el municipio.

Artículo 44.- La Dirección Municipal de Obras Públicas deberá llevar un catalogo o registro pormenorizado de los Peritos de Proyectos y Obras, y Peritos Corresponsables, que

hayan reunido los requisitos correspondientes y a quienes por tanto se haya otorgado la inscripción de dicho registro. La dependencia exhibirá durante todo el año la lista de los Peritos de Proyectos y Obras vigentes, conteniendo domicilios y teléfonos, la cual actualizará en los meses de enero y julio, y publicara en la Gaceta Municipal y/o Estrados de la Presidencia Municipal.

Artículo 45.- Los requisitos mínimos para obtener el registro de Perito de Proyectos y Obras, y Peritos Corresponsables, ante la Dirección de Obras Públicas, son los siguientes:

I.- Tener título profesional, a nivel de licenciatura de Ingeniero Civil, Arquitecto, o profesión equivalente, lo cual deberá comprobarse mediante la cédula expedida por la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco.

II.- Estar registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco.

III.- Tener una práctica profesional no menor de 3 años en la construcción, contados desde la fecha de expedición de la cédula profesional, o de la práctica profesional comprobada documentalmente o avalado por otro Perito vigente o por el colegio de profesionistas correspondiente.

IV.- Manifestar su conformidad en otorgar una fianza equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras cuya solicitud de licencia pretenda autorizar. Fianza ésta que tendrá por objeto garantizar las responsabilidades por la violaciones al presente reglamento; y

V.- Tener buena conducta.

En caso de que el solicitante sea miembro activo de algún colegio de profesionistas, de ingenieros civiles, arquitectos o profesión equivalente y el colegio cuenta con registro vigente ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco, lo revelará de la obligación a que se refiere la fracción IV, en cuyo caso el interesado deberá acreditar esta membrecía.

Artículo 46.- Para fines legales y del presente reglamento, las responsabilidades de los Peritos de Proyectos y Obras por la Seguridad Estructural y los aspectos administrativos de la obra, terminarán a los cinco años, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia de habitabilidad para las edificaciones, o del acta de entrega-recepción en el caso de obras de urbanización. La responsabilidad será efectiva siempre y cuando fuese conservada en las condiciones de mantenimiento mínimas de la obra entregada, manifestadas por el perito.

Artículo 47.- El Perito de Proyectos y Obras y el Perito Corresponsable deberán entregar por escrito al propietario de la misma, las recomendaciones mínimas de mantenimiento preventivo de la obra ejecutada.

Capítulo III

Del Registro de Empresas Constructoras.

Artículo 48.- La Dirección Municipal de Obras Públicas deberá llevar un registro de empresas constructoras que realicen obras públicas en el municipio.

La inscripción de este registro por parte de una empresa constructora, deberá hacerse a solicitud del interesado, quien deberá acreditar al efecto:

I.- Su capacidad técnica por lo que respecta a personal eficiente par los trabajos a que se dedique la empresa en los registros correspondientes.

II.- Que pueda disponer del equipo mecánico necesario para la realización de los trabajos que se le encomiendan a juicio de la Dirección Municipal de Obras Públicas.

III.- Contar con solvencia económica y honorabilidad para dar cumplimiento a los contratos de obra que se suscriban; y

IV.- Contar con la licencia municipal de la empresa.

Artículo 49.- Requisitos a cubrir para la inscripción al Padrón de Contratistas:

I.- Solicitud de registro.

II.- Copias de acta constitutiva y poder notarial.

III.- Copia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (copia de la Cédula).

IV.- Copia del Registro ante el INFONAVIT.

V.- Copia del Registro Patronal ante el IMSS.

VI.- Curriculum profesional (de la empresa).

VII.- Descripción de maquinaria y equipo: desglosar en pesada, ligera y en su caso de haber equipo de laboratorio y cantidad de cada una.

VIII.- Último balance: este documento tendrá una antigüedad máxima de seis meses.

IX.- Última declaración anual.

X.- Copia de la licencia anual municipal.

XI.- Copia del Registro del Perito responsable ante la Dirección Municipal de Obras Públicas.

XII.- Copia de la Cédula Profesional; y

XIII.- Constancia de firmas autorizadas (identificación oficial con firma y foto), acompañada de constancia de poder notarial.

Estos documento deberán ser renovados anualmente, durante el mes de abril, considerándose como baja a quien no cumpla dentro de ese lapso.

Titulo Quinto.

De la Ejecución de obras.

Capítulo I.

De las Construcciones.

Artículo 50.- Es obligación de quien ejecute obras al exterior (demolición, excavación, construcción, reparación, pintura, colocación de anuncios, etc.), respetar los ordenamientos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y colocar dispositivos de protección o tapias sobre la vía pública, previa autorización de la Dirección Municipal de Obras Públicas, la cual al otorgarla fijará el plazo a que la misma quede sujeta conforme a la importancia de la obra y a la intensidad de tráfico.

Artículo 51.- Para el caso donde las banquetas tengan dos o más metros de anchura la invasión máxima de la misma por el tapial será de un metro y cuando se trate de banqueta de menor anchura deberá dejarse libre de cualquier invasión cuando menos la mitad de esa anchura, en la inteligencia de que cuando las condiciones lo permitan, la Dirección de Obras Públicas obligará al ejecutante a ampliar en forma provisional la banqueta, de tal manera que esta nunca quede con anchura menor de un metro libre de toda invasión.

Artículo 52.- Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10 metros, los tapias podrán consistir en un parámetro vertical con la 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 la altura de dicho tapial nunca sea inferior a la quinta parte de la altura de la obra, solo en caso de que se requiera una altura mayor para la debida protección de personas y vehículos a juicio de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 53.- Los tapias pueden construirse de madera, lámina de fierro o de mampostería ligera a juicio de la Dirección de Obras Públicas, quien cuidará que los mismos sean de construcción estable, debiendo presentar su parámetro exterior superficies planas y onduladas y sin resaltes que pongan en peligro la seguridad del peatón. Cuidará además esta Dependencia, que los constructores conserven los tapias en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto y de que no sean empleados para la fijación de anuncios sin el previo permiso para el efecto expedido por el Ayuntamiento.

Artículo 54.- Los equipos y materiales destinados a la construcción o escombros que provengan de ella, deberán quedar invariablemente colocados dentro del tapial y de la cortina, de tal manera que en ningún caso se obstruya la vía pública protegida por los mismos, ni se contamine el medio ambiente con estos, salvo casos especiales a criterio de la Dirección Municipal de Obras Públicas el tapial deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del constructor, para controlar el acceso al interior de la obra.

Artículo 55.- Una vez concluida la construcción del primer piso, podrá retirarse el tapial, pero al continuarse la edificación de pisos superiores se hará obligatoria la protección del transeúnte mediante paso cubierto y la cortina en los términos de los artículos 52 y 53.

Artículo 56.- Todo andamio deberá diseñarse para resistir su propio peso; una carga viva no menor a 100 kilogramos por metro cuadrado, más una carga concentrada de 200 kilogramos supuesta en la posición más desfavorable. Para los andamios sujetos a desplazamientos verticales se supondrá un factor de ampliación dinámica de 3.

Artículo 57.- Los andamios deben construirse y colocarse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a las que pasen en las proximidades o debajo de ellos y tendrá las dimensiones y dispositivos adecuados para reunir las condiciones de seguridad necesarias a criterio de la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Capítulo II

De las ferias con aparatos mecánicos.

Artículo 58.- Una vez otorgado por la Secretaria General un permiso para la instalación de una feria con aparatos mecánicos, corresponderá a la Dirección Municipal de Obras Públicas la vigilancia para que los mismos estén cercados debidamente para protección del público, contando con adecuados espacios para la circulación y los servicios sanitarios que la misma Dirección de Obras Públicas estime indispensables.

Artículo 59.- Corresponde a la Dirección de Inspección y Reglamentos la revisión de los aparatos mecánicos para comprobar las condiciones de seguridad satisfactoria de ellos; esta revisión deberá hacerse cuando menos anualmente cada que cambie la ubicación de la feria, coactivamente y previo el pago de los derechos correspondientes por el propietario, sin perjuicio de que la misma Dirección de Obras Públicas pueda hacer otras revisiones cuando lo juzgue conveniente, pero en este caso sin mediar el pago de derechos.

Artículo 60.- Será facultad de la Dirección de Inspección y Reglamentos el impedir el uso de alguno o algunos aparatos mecánicos que a su juicio no reúnan las condiciones de seguridad para los usuarios hasta que no sean reparados en la forma que satisfaga estos requerimientos a juicio de la misma dependencia.

Título Sexto.

De la solicitud para el otorgamiento de las licencias de construcción.

Capítulo I.

De los criterios, definiciones y requisitos para licencias de edificación.

Artículo 61.- Para la expedición de licencias, los trabajos menores de edificación, podrán realizarse sin permiso de construcción siempre y cuando no se trate de fincas ubicadas en zonas patrimoniales, de protección o fincas protegidas por el INAH, tratándose solo de alguno de los siguientes casos:

I.- Construcción y reparación de banquetas.

II.- Reparaciones, reposiciones, trabajos de mantenimientos o mejoramiento llevados a cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo; y

III.- Los trabajos de mantenimiento, reparación, reposición de fachadas menores a 2 niveles, bardas, rejas o marquesinas que no modifiquen el estado original de la edificación.

La exención de la licencia de construcción no libera a los propietarios de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar las normas técnicas de construcción de la legislación vigente, además de que los mismos trabajos, estarán sujetos a la supervisión de la autoridad municipal para efectos de su verificación y cumplimiento.

Artículo 62.- La expedición de licencia de edificación no requerirá responsiva de un Profesionista en la materia será cuando se trate de los siguientes casos:

I.- Edificaciones nuevas y ampliaciones con área máxima de 30.00 metros cuadrados. Siempre y cuando se trate de plantas bajas.

II.- Remodelaciones menores donde las modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación, se realice con cambios mínimos o elementos ligeros que no impliquen modificaciones en apoyos, aumento de cargas o refuerzos estructurales.

III.- Amarre de cuarteaduras, arreglo de techos de azoteas o entrepisos sobre vigas de fierro, cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes en planta baja; esto para obras en un solo nivel.

IV.- Apertura de claros de un metros cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no se afectan elementos estructurales.

V.- Construcción de bardas interiores o exteriores, con altura máxima de 2.5 metros o hasta una longitud máxima de 30 metros en línea recta.

VI.- Construcción de albañales y registros.

VII.- Canchas deportivas a nivel de piso; y

VIII.- Banquetas en zonas o fincas patrimoniales.

Artículo 63.- La expedición de licencia de edificación que requiera responsiva de un Profesional en la materia cuando se trate de los siguientes casos:

I.- Edificaciones nuevas o ampliaciones mayores a 30.00 metros cuadrados.

II.- Cualquier ampliación o bardeo en planta alta.

III.- Demoliciones.

IV.- Reestructuraciones o remodelación mayores que impliquen modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación, donde los elementos modificados motiven cambios de puntos de apoyo, de cargas por nuevos elementos o muros, que obliguen a revisar o reforzar estructura.

V.- Bardas mayores a 2.5 metros de altura o con longitud mayor a 30 metros lineales en línea recta.

VI.- Construcción de alberca con profundidad mayor a 1.25 metros y con capacidad mayor a 50 metros cúbicos.

VII.- Aljibes con profundidad mayor a 2 metros y/o capacidad mayor a 8 metros cúbicos.

VIII.- Construcciones subterráneas; y

IX.- Marquesinas en interiores o exteriores siempre y cuando no invadan áreas de servidumbre, otras propiedades o la vía pública.

Artículo 64.- Para efectos de iniciar cualquier acción urbanística será indispensable el trámite, según el caso, de lo siguiente:

I.- Dictamen de usos y destinos.

II.- Dictamen de trazos, usos y destinos; y

III.- Alineación y número oficial.

Este trámite, a juicio de la autoridad municipal, podrá implicar la previa inspección en campo del predio a fin de verificar y validar las condiciones del mismo, así también, podrá obviarse cuando su información sea parte integral del Dictamen de trazos, usos y destinos.

Artículo 65.- El dictamen de trazos, usos y destinos o alineamiento oficial tendrá vigencia de un año y deberá ratificarse después de este plazo, siempre y cuando no se obtenga la licencia correspondiente.

Artículo 66.- Será condición indispensable para otorgar una licencia de construcción, el contar con Dictamen de Trazos, Usos y Destinos o Alineamiento Oficial, con lo cual se fijarán los parámetros y las restricciones que sobre las edificaciones deben respetarse los Ordenamientos Urbanos, salvo en los casos tolerables a criterio de la Dirección de Obras Públicas para Dictaminación de casos especiales de Acciones Urbanísticas.

Artículo 67.- No se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones ni de nuevas construcciones, en fincas ya existentes que invadan el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación, en base a la resolución de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 68.- Las licencias deberán solicitarse por escrito en los formatos expedidos por la autoridad municipal y deberán estar firmadas por el propietario y por el Profesionista responsable de la obra cuando se exija, con ello aceptar ser solidariamente responsable de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurran por transgresiones a este ordenamiento.

Artículo 69.- El otorgamiento de las licencias causará los derechos a que se refiere la Ley de Ingresos; en caso de que habiéndose solicitado el otorgamiento hubiere quedado pendiente de expedirse la licencia por falta de pago de tales derechos por un término mayor de 30 días hábiles. Se entenderá, por parte de la Dirección de Obras Públicas, por desistido el interesado de la solicitud de licencia de construcción para todos los efectos legales.

Artículo 70.- Sólo hasta que el propietario o Profesionista responsable de la obra hayan obtenido y tengan en su poder la licencia, y los planos aprobados, deberá iniciarse la construcción.

Artículo 71.- Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien de las limitaciones establecidas en los Ordenamientos Urbanos, conocidas como restricciones o servidumbres, deberán ser demolidas por el propietario del inmueble invasor dentro del plazo que señale la Dirección de Obras Públicas. En caso de que llegado este plazo no se hiciera esta demolición y liberación de espacios, la dicha dirección efectuara la misma y pasara relación de su costo a la Hacienda Municipal, para que este proceda coactivamente al cobro que esta haya originado.

Son responsables por la transgresión a este artículo y como consecuencia al pago de acuerdo a la Ley de Ingresos de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el Profesionista responsable de la obra y en caso de que sean estos varios serán solidariamente responsables todos ellos.

Artículo 72.- En fincas ya construidas donde hubiese existido un cambio entre el alineamiento original y el actual, y donde se compruebe que su construcción original fue realizada en norma, no deberá obligarse a cambiar su situación original y podrá tramitar modificaciones respetando el alineamiento original, aunque deberá cumplir con el resto de los parámetros según la reglamentación actual a la que designe la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 73.- En fincas ya construidas que tengan necesidad de modificaciones, ampliaciones o remodelaciones, donde se compruebe que las condiciones del entorno urbano hayan creado situaciones de hecho, diferentes a las manifestadas en el Dictamen de trazos, usos y destinos, podrán mediante estudio de justificación precedente, solicitar un tratamiento especial a la Dirección de Obras Públicas, debiendo acatar en su caso, las disposiciones, normas y restricciones ahí señaladas, así como el pago de los derechos por regularización en su caso.

Artículo 74.- Para hacer modificaciones al proyecto original, éstas se deberán presentar para conocimiento de la Dirección de Obras Públicas y deberán sujetarse al mismo uso y superficie del proyecto autorizado y durante el tiempo de vigencia de la licencia. Todo cambio deberá respetar el presente reglamento y las restricciones y especificaciones del dictamen y alineamiento y en caso de no cumplirse se aplicarán las sanciones correspondientes.

Artículo 75.- Las obras que se encuentren terminadas que no tramitaron su licencia, deberán obtenerlas para regularizar la situación de las mismas.

Capítulo II.

De los criterios y requisitos para la expedición de licencias de urbanización.

Artículo 76.- Para efectos de conocer la utilización y destino en un predio a urbanizar, será necesario obtener el Dictamen de trazos, usos y destinos, el cual deberá respetar los ordenamientos urbanos establecidos en el programa municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 77.- Para obtener la licencia de urbanización y para la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización, será necesario el trámite del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos.

Artículo 78.- Para autorizar desarrollos urbanos mayores a una hectárea, será requisito la elaboración del Plan Parcial de Urbanización de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano, y además se deberá tramitar el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos.

Artículo 79.- Una vez aprobado el Plan Parcial de Urbanización por el Ayuntamiento, deberá elaborarse el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano, observando las normas técnicas de diseño urbano, ingeniería urbana e ingeniería vial, señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 80.- Habiendo sido aprobado el proyecto definitivo de urbanización por parte de la Dirección Municipal de Obras Públicas, este podrá emitir la licencia de urbanización una vez que se haya enterado el pago de los derechos respectivos, de acuerdo a la Ley de Ingresos.

Artículo 81.- Para la autorización de subdivisiones o relotificaciones, será requisito el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, el cual indicará la normatividad a la cual deberá sujetarse. Una vez aprobado y mediante el pago de los derechos correspondientes se obtendrá la licencia.

Artículo 82.- Para autorización de régimen de condominio, será requisito el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, el cual indicará la normatividad a la cual deberá sujetarse. Una vez aprobado y mediante el pago de los derechos correspondientes se obtendrá la licencia.

Capítulo III

Vigencias, refrendos, suspensiones y reinicios.

Artículo 83.- La vigencia de las licencias de construcción que expida la Dirección de Obras Públicas, estará a en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutarse, la cual se regirá de acuerdo a la siguiente tabla:

I.- Para edificación:

Superficie de Construcción en Metros Cuadrados.

De:	A:	Tiempo (meses).
0	50	6
51	100	9
101	200	12
201	300	18
301	En adelante...	24

Si el interesado requiere de más tiempo, deberá solicitarlo por escrito al ingresar la solicitud de licencia de construcción, en el entendido de que el tiempo otorgado no será mayor a 245 meses.

Antes de concluir la vigencia de la licencia, se podrá solicitar prórroga. La suma de plazos otorgados de la vigencia original más las prórrogas no excederán de 24 meses; y

II.- Para urbanización será un plazo único de 24 meses.

Artículo 84.- Terminado el plazo para construir, señalado en la licencia de una obra sin que ésta se haya concluido, para continuarla deberá solicitarse refrendo para estar vigente y cubrirá los derechos correspondientes a la Ley de Ingresos.

Artículo 85.- Para suspender los trabajos de una obra durante la vigencia de la licencia, se deberá dar aviso de suspensión a la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Para el reinicio de la obras deberá presentar la licencia con aviso de suspensión autorizado, y deberá obtener la autorización de reinicio por la Dirección de Obras Públicas. En caso de no respetar la suspensión, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, y se anulará la suspensión otorgada. La suma de plazos de suspensión de una obra será máximo de 2 años, después de lo cual deberá tramitarse una nueva licencia.

Título Séptimo.

De la participación ciudadana y vecinal en materia de desarrollo urbano.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Artículo 86.- La participación ciudadana y vecinal en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de la gestión del desarrollo urbano se ejercerá, en el ámbito de la competencia del municipio de Tenamaxtlán, por la Comisión de Desarrollo Urbano, el personal Técnico asignado por el propio Ayuntamiento y las asociaciones de vecinos simples u organizadas en uniones o federaciones debidamente constituidas, reconocidas y autorizadas por este Ayuntamiento de conformidad con la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Jalisco; las cuales serán consideradas organismos públicos de participación ciudadana, vecinal y de consulta de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 87.- En todo momento, dos asociaciones vecinales tendrán el derecho a ser convocadas para integrar el Consejo de Colaboración Municipal. Igualmente podrán ser propuestas al Ayuntamiento por el propio Consejo de Colaboración, para que formen parte de este último, cualquiera que sea regular y que en atención a sus características particulares, sea relevante para los fines del desarrollo urbano de la comunidad, cuya autorización estará a juicio y aprobación del Cabildo.

Artículo 88.- La consulta pública es de interés general, público y de carácter permanente, y se instrumentará bajo la responsabilidad primordialmente del Ayuntamiento y de las demás autoridades señaladas como competentes en la

Capítulo II

De la formulación de las propuestas ciudadanas y vecinales para la elaboración, aclaración, revisión, modificación y evaluación de los planes parciales.

Artículo 89.- Las asociaciones de vecinos o las uniones o federaciones que los agremien, por conducto de sus órganos directivos, podrán organizarse para promover el desarrollo urbano y participar en el ordenamiento territorial correspondiente a su colonia, barrio, zona o centro de población, mediante las propuestas concretas para la elaboración, revisión, aclaración, modificación y evaluación de los planes parciales para el espacio territorial de su competencia; los cuales habrán de proponerse al Ayuntamiento conforme a los lineamientos de los programas y planes municipal de desarrollo urbano y además ordenamientos aplicables, y con sujeción al procedimiento señalado en los artículos siguientes.

Artículo 90.- Para la elaboración, revisión, aclaración y modificación y, en su caso, aprobación de cualquier plan parcial correspondiente a una colonia, barrio, zona o centro de población de este municipio, que se proponga por la organización vecinal competente con motivo de una consulta pública o a iniciativa propia, se estará al siguiente procedimiento:

I.- La publicación de la convocatoria respectiva deberá realizarse en un lugar visible de la sede de la asociación vecinal correspondiente, así como en un diario de amplia circulación en el municipio y/o en los estrados de la Presidencia Municipal.

II.- La instrumentación y ejecución de la capacitación vecinal prevista en la primera etapa de la consulta pública, será realizada por el Ayuntamiento con la colaboración de alguna de las Instituciones Educativas del municipio, así como de los miembros que el Consejo de Colaboración Municipal designe de entre sus integrantes para tal efecto.

III.- El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica que designe, coordinará la elaboración del proyecto preliminar de los planes parciales, ordenando realizar los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Ayuntamiento relacionadas con las actividades objeto del plan parcial, el que una vez terminado, someterá a la consulta pública particular y general, una vez que se hubiere abierto la segunda etapa de la consulta convocada.

IV.- Dentro de los veinte días naturales siguientes al término de los cursos de información y capacitación vecinal, el Ayuntamiento hará las consultas de dichos proyectos preliminares de los planes con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan o a las acciones urbanísticas propuestas o solicitadas, para que éstos dentro de un término igual emitan por escrito sus observaciones y proposiciones concretas.

V.- Formulada el proyecto preliminar oficial de plan parcial de que se trate, se remitirá un ejemplar al Gobernador del Estado, otros tantos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, y uno más al Consejo de Colaboración Municipal para los efectos de que promuevan su consulta pública general; y otros a la Universidad de Guadalajara y a otra institución universitaria local, para que éstas y los anteriores organismos, comuniquen al Ayuntamiento sus comentarios y propuestas por escrito, en el

plazo de veinte días naturales a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan comentarios y propuestas, se entenderá que dichas entidades aprueban favorablemente el contenido del mismo.

VI.- Después de concluido el periodo de información y capacitación, y una vez abierta la segunda etapa de la consulta, la organización vecinal presentará la solicitud correspondiente dirigida al Ayuntamiento, con sus propuestas específicas por escrito para que se integren al proyecto definitivo, por conducto de la directiva o representación legal de la asociación o federación respectiva.

VII.- El Ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial preliminar correspondiente a su revisión o aclaración, tomando en consideración las propuestas realizadas en la solicitud por los organismos de participación ciudadana y vecinal, así como las observaciones y propuestas formuladas por los organismos y universidades participantes con motivo de la consulta pública general prevista en la fracción V que antecede.

VIII.- En su caso, recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedente al proyecto preliminar de plan parcial definitivo; el Ayuntamiento entregará a las asociaciones correspondientes con, cuando menos, quince días naturales de anticipación a la fecha de la sesión de cabildo en la que haya de proponerse su aprobación, una copia fiel certificada por él, de dicho proyecto preliminar que contenga la totalidad de las propuestas procedentes adicionadas al mismo, con el objeto de que dichas asociaciones tengan la certeza de cuáles y bajo qué criterio fueron incorporadas.

IX.- Las respuestas del Ayuntamiento respecto a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto preliminar deberán fundamentarse y estarán a disposición de los interesados en las oficinas de la dependencia municipal, en los términos que establezca el Ayuntamiento, por un plazo no menor de quince días, para que formulen las inconformidades aludidas en la fracción siguiente.

X.- En caso de inconformidad vecinal fundada, por error u omisión contenida en los planes parciales, en cualquiera de los supuestos de las dos fracciones anteriores, los vecinos podrán, hasta antes de su aprobación por el Cabildo, dirigir por escrito al Ayuntamiento la corrección procedente.

Correcciones que la autoridad municipal habrá de estudiar y analizar, con el objeto de aplicarlas en el caso de que efectivamente procedan. Siempre que procediese alguna corrección se realizará al proyecto preliminar, debiendo repetir el Ayuntamiento el procedimiento previsto en la fracción VIII que antecede.

XI.- El proyecto preliminar definitivo ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión plenaria de Cabildo del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y

XII.- Aprobado el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá con la correspondiente solicitud al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco actualmente en vigor.

Artículo 91.- El carácter permanente de la consulta pública de los planes parciales será prioritario para el Ayuntamiento, por lo cual será obligatorio para el Cabildo municipal destinar anualmente dos sesiones plenarias con carácter de abiertas a la participación ciudadana, exclusivamente para la revisión, evaluación y presentación de solicitudes ciudadanas para la convocatoria municipal de las consultas públicas de los planes parciales. Sesiones de cabildo que serán programadas para verificarse en los meses de febrero y agosto de cada año.

Artículo 92.- El Ayuntamiento propondrá a las asociaciones de vecinos del municipio, mediante una calendarización oficial, la evaluación semestral de los planes parciales, a través de la convocatoria y celebración de reuniones en todas las localidades del municipio.

Capítulo III

De la Participación Ciudadana y Vecinal en la autorización de las Acciones Urbanísticas y la Determinación de los Usos y Destinos del Suelo.

Artículo 93.- Las asociaciones vecinales regulares, reconocidas y autorizadas por el Gobierno Municipal en los términos de las disposiciones del capítulo I del presente reglamento, por conducto de su representación legal y en los términos del procedimiento mencionado en el siguiente artículo, podrán emitir su opinión sobre la conveniencia o no, de la autorización que otorgue el Ayuntamiento con relación a la determinación de usos y destinos del suelo, así como respecto de la urbanización del suelo, comprendiendo también la transformación del suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; las demoliciones totales o parciales y la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano; y en general toda acción urbanística pública o privada en las diversas modalidades previstas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, que se pretenda autorizar por la administración pública del municipio, siempre que afecte de manera particular al ámbito territorial de la competencia de la asociación vecinal.

Artículo 94.- Las bases del procedimiento a que se hace alusión en el artículo precedente, serán las siguientes:

I.- Toda autorización solicitada al Ayuntamiento, para la realización de una acción urbanística, cualquiera que sea su tipo, o bien de la proposición de una acción urbanística pública o de la determinación de los usos y destinos o de trazos, usos y destinos específicos, correspondientes a una colonia, barrio, zona o centro de población; deberá de hacerse del conocimiento de la asociación vecinal interesada y competente en el ámbito territorial de que se trate, mediante notificación personal, previamente a su autorización y dentro de los quince días naturales que sigan a la solicitud o propuesta gubernamental, con el objeto de que la agrupación vecinal respectiva se manifieste fundada y razonadamente, de ser posible de manera técnica y documental, a favor o en contra con los términos de la misma dentro de los ocho días naturales siguientes al de su notificación.

La coordinación de todas las relaciones, incluyendo las que tengan que ver con el procedimiento consultivo contenido en el presente artículo, entre el Ayuntamiento y las

asociaciones reconocidas por aquel, se llevarán a cabo por conducto de la dependencia municipal expresamente determinada por el propio Ayuntamiento para este fin.

II.- Si al vencimiento del término concedido al organismo vecinal en cuestión, para que manifieste lo que a su derecho convenga, éste no emite a través de su representación legal, por escrito, la comunicación correspondiente dirigida al Ayuntamiento, en la cual contenga sus observaciones y argumentos y, en su caso, demás anexos documentales y técnicos; se entenderá que dicho organismo consiente tácitamente por omisión y sin oposición a cualquier determinación que se tome al respecto de la solicitud.

III.- En su caso, recibidas las observaciones de la directiva de la asociación, se analizarán las procedentes para valorarlas sustancialmente y determinar lo que corresponda dentro del término de 20 días naturales contados a partir de la fecha en que conste la recepción de la comunicación descrita en el punto anterior, o en su defecto a partir de la fecha en que venza el término de ocho días naturales obsequiado a la agrupación interesada.

Título Octavo.

De la Inspección.

Capítulo I.

De la Inspección y control de obras.

Artículo 95.- Es obligación de la Dirección de Obras Públicas el intervenir en cualquier momento durante la ejecución de una obra, el investigar si los trabajos se efectúan ajustados al proyecto, especificaciones, normas de calidad, y procedimientos de construcciones fijados en la licencia para la obra de que se trata, el propietario o responsable debe proporcionar la información que se le solicite referente al desarrollo de los trabajos de las obras a su cargo, así como copia de los resultados obtenidos en las pruebas de cimentación, ensayos de cilindros de concreto radiografías y gammagrafías de miembros unidos por medio de soldadura eléctrica y todos los demás datos que estime pertinente la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Artículo 96.- Para el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente ordenamiento, la Dirección de Obras Públicas usará de los inspectores que nombrados por el Ayuntamiento se encarguen de la inspección de obras en las condiciones previstas por este reglamento. Los inspectores, previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción para los fines de inspección y mediante orden escrita y fundada de la Dirección de Obras Públicas, podrá penetrar en edificios habitados exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada, satisfaciendo en su caso los requisitos constitucionales necesarios. El visitado por su parte tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

Artículo 97.- La bitácora oficial de la obra que registra el proceso de la misma, deberá ser firmada por los inspectores anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan.

Capítulo II.

De las clausuras y terminación de obras.

Artículo 98.- La Dirección de Obras Públicas deberá ordenar la inmediata suspensión de actividades y en su caso la clausura de la obra por trabajos efectuados sin la licencia de construcción o habitabilidad correspondiente o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma, o de manera defectuosa, o con materiales diversos de los que fueron motivo de aprobación, sin perjuicio de que puedan conceder licencias a solicitud del constructor, fijando plazos para corregir las deficiencias que motiven la suspensión. Previa audiencia del interesado y vencido un plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario y la sanción correspondiente recibida la manifestación.

Artículo 99.- Podrá ordenarse la suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:

I.- Por haberse incurrido en falsedad en los datos consignados en las solicitudes de licencia.

II.- Por omitirse en las solicitudes de licencia la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos.

III.- Por carecer en la obra de bitácora oficial, a que se refiere este ordenamiento o porque en la misma aún habiéndola, carezca de los datos necesarios.

IV.- Por estarse ejecutando sin licencia una obra para la que sea necesaria aquélla.

V.- Por ejecutarse una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados.

VI.- Por estarse ejecutando una obra sin el Perito de Proyectos y Obras cuando sea necesario este requisito.

VII.- Por ejecutarse la obra sin las debidas precauciones y con peligro de la vida o seguridad de las personas o propiedades.

VIII.- Por no enviarse oportunamente a la Dirección de Obras Públicas los informes y datos que preceptúa este reglamento.

IX.- Por impedirse u obstaculizarse el personal de la Dirección de Obras Públicas el cumplimiento de sus funciones.

X.- Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni obtenido la autorización de uso; o por usarse en un uso distinto del señalado en la licencia de construcción; y

XI.- Por ejecutar obras o trabajos de construcción que causen daños o molestias a los vecinos.

Artículo 100.- Podrá decretarse la clausura de una obra ejecutada en los siguientes casos:

I.- Por haberse ejecutado la obra sin licencia, por modificaciones no aprobadas al proyecto, especificaciones o procedimientos, sin intervención de Perito de Obra cuando dicho requisito sea necesario.

II.- Por usarse una construcción o parte de ella sin autorización de uso o dándole un uso diferente para el cual haya sido expedida la licencia.

Previa comprobación de haberse cubierto las sanciones respectivas podrá autorizarse el uso siempre que el mismo no resulte un peligro para las personas y las cosas.

Artículo 101.- Recibida la manifestación de terminación de la obra, en un plazo no mayor de siete días hábiles la Dirección de Obras Públicas realizará la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de construcción respectiva, comparando lo ejecutado con los planos de proyecto y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia de construcción. En caso precedente, se otorgará la licencia habilitada, previo pago de los derechos correspondientes, constituyéndose desde este momento el propietario, como responsable de la operación y mantenimiento de la edificación a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

La Dirección de Obras Públicas, permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones marcadas en dictámenes y alineamiento, tolerancias y normas de este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

La Tolerancia en superficie construida respecto de la autorizada sin cambio de proyecto será:

I.- Diferencias hasta 2% de superficie, no tendrá pago adicional de derechos; y

II.- Diferencias mayores a 2% pagarán los derechos correspondientes a los metros cuadrados al costo vigente al día de la tramitación de la habitabilidad.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ejecuto a las normas, restricciones y licencia autorizadas, la Dirección Municipal de Obras Públicas aplicará las sanciones correspondientes y ordenará al propietario, efectuar las modificaciones que fuesen necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia dependencia, no se autorizara el uso y ocupación de la edificación.

Artículo 102.- Requerirán licencia de habitabilidad, todas aquellas edificaciones nuevas o ampliaciones mayores a 30 metros cuadrados.

Artículo 103.- Será requisito indispensable para obtener la licencia de habitabilidad el cumplimiento, según lo señalado en el artículo anterior de:

I.- La ejecución de la obra en los términos de lo autorizado constatado por el supervisor de la autoridad municipal.

II.- La ejecución dentro de la tolerancia marcada por este reglamento.

III.- La regularización del pago de diferencias por excedencias de áreas.

IV.- Las correcciones o modificaciones al proyecto marcadas por la autoridad.

V.- El pago de sanciones correspondientes; y

VI.- La firma del Perito cuando haya sido requisito en la licencia de construcción.

Artículo 104.- Toda construcción nueva deberá tramitar su licencia de habitabilidad dentro de los treinta días siguientes a la terminación de la vigencia de su licencia de construcción, de no ser así deberá refrendar la licencia, hasta el tiempo que tramite su habitabilidad y cubrirá los costos de acuerdo a la Ley de Ingresos.

Artículo 105.- Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la Dirección Municipal de Obras Públicas realizará la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de edificación respectiva, comparando lo ejecutado con los planes y proyectos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia de edificación. Una vez cumplido lo anterior, se procederá a la entrega de la obra por parte del urbanizador y a la recepción de la misma por parte de la autoridad municipal, a través de una acta de certificación de hechos ante Notario Público, constituyéndose desde este momento la autoridad municipal, como responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización. La Dirección de Obras Públicas, permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones marcadas en dictámenes, normas de este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, el otorgar por parte del urbanizador, una fianza equivalente al 10% del costo de urbanización con el fin de garantizar los vicios ocultos de las obras, por un plazo de 2 años a partir de la fecha de recepción.

Título noveno.

De las sanciones a los funcionarios encargados de la aplicación del Desarrollo Urbano.

Capítulo único.

Artículo 106.- Los Servidores Públicos Municipales encargados de la aplicación del presente Reglamento y de la determinación de usos y destinos del suelo, así como de la autorización de cualquier acción urbanística pública o privada en las diversas modalidades previstas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

I.- Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan.

II.- No cumplan las formalidades, los plazos y términos establecidos en los trámites previstos en este reglamento, y con los previstos para la participación ciudadana y vecinal en las consultas públicas de los planes parciales y autorizaciones de acciones urbanísticas.

III.- Realicen o autoricen actos en contra de los dispuesto en los programas y planes de Desarrollo Urbano y su zonificación; o

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

Artículo 107.- Los Servidores Públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, la de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y el presente reglamento.

Título décimo.

Capítulo I.

Del Recurso de Revisión.

Artículo 108.- Se entiende por recurso administrativo, todo medio de impugnación de que disponen los particulares que a su juicio se consideren afectados en sus derechos o intereses, por un acto de la administración pública, para obtener de la autoridad administrativa una revisión del propio acto, con la finalidad de que lo revoque, modifique o lo confirme según el caso.

Artículo 109.- El recurso de revisión procederá en contra de los acuerdos dictados por el Presidente Municipal o por los servidores públicos en quien éste haya delegado facultades, relativas a la calificación y sanción por las faltas a las disposiciones a este Reglamento.

Artículo 110.- El recurso de revisión será interpuesto por el afectado, dentro del término de cinco días siguientes al que hubiese tenido conocimiento del acuerdo o acto que se impugne.

Artículo 111.- El escrito de presentación del recurso de revisión deberá contener:

I.- Nombre y domicilio del solicitante y en su caso de quien promueva en su nombre.

II.- La resolución o acto administrativo que se impugna.

III.- La autoridad o autoridades que dictaron el acto recurrido.

IV.- La constancia de notificación del recurrente del acto impugnado o, en su defecto, la fecha en que bajo protesta de decir verdad manifieste el recurrente que tuvo conocimiento del acto o resolución que impugna.

V.- La narración de los hechos que dieron origen al acto administrativo que se impugna.

VI.- La exposición de agravios; y

VII.- La enumeración de las pruebas que ofrezca.

En la tramitación de los recursos serán admisibles toda clase de pruebas, excepto la confesional mediante la absolución de posiciones a cargo de los servidores públicos que

hayan dictado o ejecutado el acto reclamado; las que no tengan relación con los hechos controvertidos y las que sean contrarias a la moral y al derecho.

En el mismo escrito deberán acompañarse los documentos probatorios, en caso contrario, si al examinarse el recurso se advierte que no se adjuntaron los documentos señalados en este artículo, la autoridad requerirá al recurrente para que en un término de tres días lo presente, apercibiéndole de que en caso de no hacerlo se desechará de plano el recurso o se tendrán por no ofrecidas las pruebas según corresponda.

Artículo 112.- El recurso de revisión será presentado ante el Síndico del Ayuntamiento quién deberá integrar el expediente respectivo y presentarlo, a través de la Secretaria General, a la consideración de los integrantes del Cabildo junto con el proyecto de resolución del mismo, proyecto que confirmará, revocará o modificará el acuerdo impugnado en un plazo no mayor de quince días.

Capítulo II.

De la suspensión del acto reclamado.

Artículo 113.- Procederá la suspensión del acto reclamado, si así es solicitado al promoverse el recurso y existe a juicio de la autoridad que resuelve sobre su admisión, apariencia de buen derecho y peligro en la demora a favor del promovente, si siempre que al concederse, no se siga un perjuicio al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público.

En el acuerdo de admisión del recurso, la autoridad podrá decretar la suspensión del acto reclamado, que tendrá como consecuencia el mantener las cosas en el estado en que se encuentren y, en el caso de las clausuras, siempre que se acredite el interés jurídico, mediante la exhibición de la licencia municipal vigente restituir las temporalmente a la situación que guardaban antes de ejecutarse el acto reclamado hasta en tanto se resuelva el recurso.

Si la resolución reclamada impuso una multa, determino un crédito fiscal o puede ocasionar daños y perjuicios a terceros, debe garantizarse debidamente su importe y demás consecuencias legales como requisito previo para conceder la suspensión en la forma y términos indicados en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

Capítulo III.

Del Juicio de Nulidad.

Artículo 114.- En contra de las resoluciones dictadas por la autoridad municipal al resolver el recurso, podrá interponerse el Juicio de Nulidad ante el Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco.

Artículos Transitorios.

Primero.- El presente Reglamento entrará en vigor el tercer día de su publicación en la Gaceta Municipal y/o en los Estrados de la Presidencia Municipal.

Segundo.- Los asuntos iniciados al amparo de las disposiciones anteriores, continuarán tramitándose conforme a las mismas hasta su conclusión.

Tercero.- Una vez publicado el presente reglamento, remítase una copia a la Biblioteca del H. Congreso del Estado, en los términos del artículo 39, fracción I, numeral 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado.

Cuarto.- Se faculta al Presidente Municipal y Secretario General, a suscribir la documentación inherente al cumplimiento del presente acuerdo.

