

**DIARIO DE DEBATES NO. 9
PRIMERA SESION ORDINARIA DEL MES DE ABRIL DEL
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA
5 DE ABRIL DEL 2006**

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 8:00 horas del día 5 de Abril de 2006 reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento. **C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:** Muy buenos días, **Señores Regidores y Síndicos**, conforme a la convocatoria que recibieron en tiempo y forma para esta Primera Sesión Ordinaria del mes de Abril de 2006 del R. Ayuntamiento 2003-2006, a celebrarse en esta Sala de Sesiones de Cabildo el día de hoy 5 de Abril de 2006 a las 8:00 horas, cedo el uso de la palabra a la **C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, Secretario del R. Ayuntamiento** para que tome lista de asistencia.

En uso de la palabra la **C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:** Muchas gracias, primeramente damos la bienvenida a todo el personal que nos acompaña el día de hoy, de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el área Técnica, el área Jurídica, el área de la Dirección Jurídica quienes han trabajado intensamente en la elaboración de este Reglamento y que están presentes el día de hoy con nosotros para poder contestar cualquier duda, cualquier situación que se presente y poder tener la respuesta a la mano, así mismo le damos la bienvenida a los vecinos que nos acompañan igualmente a los medios de comunicación.

Síndicos:

- | | |
|---|----------|
| Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva | Presente |
| Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz | Presente |

Regidores:

- | | |
|--|----------|
| C. P. Roberto Treviño de la Garza | Presente |
| Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal | Presente |
| C. Sergio Yorshue Rivera Zavala | Presente |
| C. Gerardo Ismael Canales Martínez | Presente |
| Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar | Presente |
| Lic. Roberto Berlanga Salas | Presente |
| Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos | Presente |
| C. Diana María Jaime Zamudio | Presente |
| Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano | Presente |
| Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores | Presente |
| C. Marcela de Jesús Livas Garza | Presente |
- Existe Quórum Legal Señor Presidente.

Continuando con el uso de la palabra la **C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** La Regidora Marcela.

Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza
La Licenciada Leticia está presente nada más tiene que hacer un formal.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: No escuche Regidora, si pudiera... *comentarios fuera del*



micrófono... muy bien de acuerdo, hay que pedirle que entre... para tomarle protesta, adelante Licenciado.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Entiendo que la licencia se hizo por un período determinado y ese período ya transcurrió y es decir...

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Podemos pedirle que entre y tomarle protesta, están de acuerdo, sí.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales quiere hacer uso de la palabra.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Era sobre lo mismo que la Licenciada... más bien que la compañera Lety tiene que tomar protesta.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Le pedimos si gusta... le pedimos a la Secretario para que incluya ese punto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: A continuación, pongo a consideración de Ustedes el Orden del día programado para esta Sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Presentación y aprobación en su caso del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006 y del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006.
4. Solicitud de dispensar la lectura, rectificación y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de fecha 22 de Marzo del 2006.
5. Cumplimiento de acuerdos.
6. Toma de protesta de la C. Lilia Leticia Peña Llanos como Regidora.
7. Informe de Comisiones.
INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.



8. Asuntos Generales.

9. Clausura.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L.

Solicito a los integrantes de este R. Ayuntamiento manifiesten quiénes desean inscribirse en asuntos generales: Muy bien, entonces voy a poner a consideración de ustedes el orden del día programado para el día de hoy con la inclusión que solicito el señor Alcalde, de incluir en el orden del día la toma de protesta de la C. Lilia Leticia Peña Llanos quien se encontraba con licencia.

ACUERDO

Está a consideración del R. Ayuntamiento, el Orden del día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del mes de Abril de 2006 del R. Ayuntamiento.

CON LA SOLICITUD HECHA POR EL ALCALDE DE INCLUIR EN EL ORDEN DEL DÍA LA TOMA DE PROTESTA DE LA C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza

A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal

A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez

A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas

A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

A favor

C. Diana María Jaime Zamudio

A favor

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

A favor

C. Marcela de Jesús Livas Garza

A favor

APROBADO POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Muy bien, en seguida vamos a pasar a tomarle protesta a la C. Lilia Leticia Peña Llanos como Regidora.

Para el desarrollo de este punto, cedo el uso de la palabra al C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez Aragón, Presidente Municipal, expresó:

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: En virtud de que en la Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento de fecha 22 de Marzo del año en curso, fue aprobado por este cuerpo colegiado la licencia temporal de la C. Lilia Leticia Peña Llanos a su cargo de Regidora, y toda vez que el artículo 10 del Reglamento para el Gobierno Interior del R.



Ayuntamiento señala en su tercer párrafo que en caso de licencia temporal o suspensión una vez agotado su periodo el Regidor o Síndico asumirá de nuevo su cargo, tomando la protesta del mismo ante el R. Ayuntamiento, es por lo que en estos momentos le solicito a la C. Lilia Leticia Peña Llanos, pasar al frente para tomarle la protesta de ley.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Protesta usted desempeñar leal y patrióticamente el cargo de Regidora que este R. Ayuntamiento le ha conferido y guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León y las Leyes y ordenamientos que de ellas emanen, mirando en todo por el bien y prosperidad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León”.

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos
Si, protesto.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:
“Si lo hiciere así, que la comunidad se lo premie; o si no, se lo demande”. Felicidades Regidora.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Se da por presente a la Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos.

EL PUNTO TRES DEL ORDEN DEL DIA. Presentación y aprobación en su caso del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006 y del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006.

Someto a su consideración, solicitud de dispensar... la Regidora Diana Jaime Zamudio.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio
Primero la dispensa y después hago las correcciones.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien.

ACUERDO

Someto a su consideración, la solicitud de dispensar la lectura del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006 y del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Síndicos:

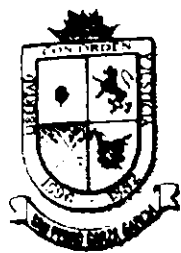
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A favor

Regidores:



C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	A favor
C. Marcela de Jesús Livas Garza	A favor
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor
APROBADO POR UNANIMIDAD.	

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Esta a su consideración, la aprobación del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006. Algún comentario, la Regidora Diana Jaime.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Sí, primero en la página 17, tengo una corrección en donde tomo yo la palabra en el renglón número 13 dice: "mi conducta" y es "mi opinión"; en el número 14 dice: "más beneficio" es "beneficios"; en la página 33, quisiera que se checara con el video por favor, donde yo tomo la palabra y dice: "no se puede rectificar" eso hay que ponerlo entre signos de interrogación, debe decir: "me equivoqué" si mal no recuerdo dije esa palabra, "me equivoque y quiero rectificar" quiero que se cheque con el video; en la página número 58 y en la página 81, los asuntos que se votaron me ponen que voté a favor y estuve ausente, entonces pido que se haga la corrección, en la página 58 dice: "C. Diana María Jaime Zamudio, voto a favor y es ausente y en la 81 igual", por favor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, vamos a tomar anotación de todos sus comentarios Regidora.

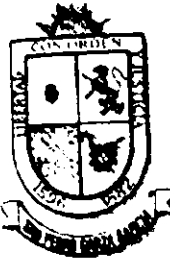
Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Y bueno las correcciones de ortografía que sean pertinentes.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está a su consideración... el Regidor Sergio Rivera Zavala.

Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

Nada más, no recuerdo si en esta acta fue donde se aprobó... se desechó la solicitud de inclusión de varios ciudadanos en el Instituto de Planeación Municipal... fue en la sesión pasada en la del 22.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Que todavía no estamos...

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Que todavía no se ha terminado de elaborar.

ACUERDO

Someto a su consideración, la aprobación del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006. CON LAS OBSERVACIONES HECHAS POR LA REGIDORA, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Sindicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha Maria De Guadalupe González Leal A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor

C. Diana María Jaime Zamudio A favor

Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano A favor

Lic. Rómulo Martin Elizondo Flores A favor

C. Marcela de Jesús Livas Garza A favor

C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

APROBADO POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Está ahora a su consideración la aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada... la Regidora Diana Jaime, adelante.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Permitame por favor... ya está dispensada la lectura y la aprobación.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Someto a su consideración, la aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Aquí sí voy hacer una observación antes de aprobar.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

En la página 14 casi al final dice: aquí, por la altura de Plutarco Elías Calles que no corresponden... más abajo, 5 renglones de abajo hacia arriba, dice: "esas son una por mencionarlas", debe "unas" en lugar de "una"; en la página 15 en donde tomo la palabra en el renglón número 8: "ni casitas y luego ni", quitar ese "ni" por favor y en la página 18 donde menciono: "mis compañeros Sergio, Tere, Roberto Treviño" hay que agregar "Treviño"

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, una vez hechas las observaciones de la Regidora Diana Jaime.

ACUERDO

Someto a su consideración, la aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006. CON LAS CORRECCIONES HECHAS POR LA REGIDORA, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos En contra
C. Diana María Jaime Zamudio A favor
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor
C. Marcela de Jesús Livas Garza A favor
C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DE LA C. REGIDORA ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el orden del día, pasamos a EL PUNTO CUATRO del orden del día que es la Solicitud de dispensar la lectura, rectificación y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de fecha 22 de Marzo del 2006.

ACUERDO

Someto a su consideración, la solicitud de dispensar la lectura, rectificación y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de fecha 22 de Marzo del 2006.



Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor
C. Diana María Jaime Zamudio A favor
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor
C. Marcela de Jesús Livas Garza A favor
C. Lilia Leticia Peña Llanos Abstención
**APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DE LA C.
REGIDORA LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Ahora pasaremos a la transmisión...

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos
Oiga.

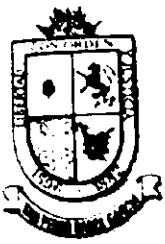
En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidora adelante.

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos
Quiero decir por qué me abstengo, porque no estuve presente, yo tenía licencia.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, la Regidora, Tere Morales.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
Nada más hacer rectificación, ahorita estas aprobando la sesión... la dispensa de la lectura.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La solicitud que ustedes acaban de aprobar es en virtud de que no se circularizó, por lo tanto no se va a someter a su aprobación tampoco, ok, sí Regidora adelante.



Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Nada más quería mencionar para que quede en el Acta, que mi voto en contra fue porque teníamos 25 minutos esperando para que hubiera quórum en esta sala.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Ahora pasaremos a la transmisión del video sobre la narrativa de las acciones que se han llevado a cabo en estas últimas dos semanas.

TRANSMISION DE VIDEO

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Continuando con el orden del día, pasamos a EL PUNTO CINCO del orden del día; QUE ES EL CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

SESION EXTRAORDINARIA DE FECHA 15 DE MARZO DEL 2006.

SE NOTIFICÓ A LAS SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, A LA DIRECCION JURIDICA DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, DIRECCIÓN JURÍDICA MUNICIPAL Y AL C. DIRECTOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., LO SIGUIENTE:

1.- INICIATIVAS DE PLANES DE DESARROLLO CORRESPONDIENTE A: PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO SAN AGUSTÍN, PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO SAN ÁNGEL, PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO SAN PEDRO, PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO VALLE PONIENTE; y PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO VALLE ORIENTE 2005 - 2025 DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN.

SEGUNDA SESION ORDINARIA DE FECHA 22 DE MARZO DEL 2006.

SE NOTIFICÓ A LAS SECRETARÍAS, DE DESARROLLO URBANO, DE CONTRALORIA, A LA DIRECCIÓN JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, A LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL, Y A LA DIRECCION DE ORDENAMIENTO E INSPECCION, LO SIGUIENTE:

1.- AUTORIZAR SUBSIDIOS EN LOS PERMISOS PARA TRANSITAR SIN PLACAS.

2.- CUENTA PÚBLICA ANUAL DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2005.



3.- ASIGNACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO IV, DEL RAMO 33.- DE APORTACIONES PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS MUNICIPIOS DEL AÑO 2006.

4.- DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES DE GASTOS EN DESTINO DE LOS INGRESOS POR MULTAS POR INFRACCIONES AL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO, CONSIDERADAS CON AGRAVANTE

5.- SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PRESUPUESTO DE EGRESOS PARA EL AÑO 2006.

6.- Expediente 41/01, solicitud formulada por el "GRUPO SI SE PUEDE" de Alcohólicos Anónimos, renovación del uso de un local el cual se construyó en un área municipal con superficie de 100.80 metros cuadrados.

7.- Expediente 10/04, con respecto a la concesión de las unidades recolectoras de basura.

8.- Expediente 63/05, solicitud del C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO, para que le sea autorizado los trabajos de realización de una obra pluvial sobre un área municipal consistente a un derecho de paso.

9.- Expediente 15/06, del C. GABRIEL EUGENIO TODD ALANÍS en su carácter de Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana, sobre la solicitud de Comodato de diversos activos municipales, así como un área municipal.

11.- Expediente 17/06, de la C. DIANA G. CASTILLEJA CERDA de la empresa Amityk Inmuebles, S. A. de C. V.

12.- INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.

13.- INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L."

14.- Expediente CUS 12899/2005 de la C. MARÍA ESTHER GONZÁLEZ SALINAS VIUDA DE MALDONADO, expediente catastral 22-010-001

15.- Expediente CUS 13030/2005, de los C. C. HERNÁN JAVIER ZAMBRANO GARZA y ANA MARÍA GONZÁLEZ CANTÚ DE ZAMBRANO, expediente catastral 20-027-001.

16.- Expediente CUS 13121/2005, del C. BAUDELIO VILLANUEVA ZUÑIGA, expediente catastral 25-082-001.

17.- Expediente CUS 13132/2005, del C. DAVID VÁZQUEZ GARCÍA, expediente catastral 02-019-021.

18.- Expediente CUS 13252/2006, de los C. C. DEBORAH COLYER HINOJOSA y CRISTIAN FONSECA HINOJOSA, expediente catastral 01-181-010.

19.- Expediente CUS 13339/2006, de la C. ADRIANA MARÍA PASCUALA LAMAS DE RICHARDSON, expediente catastral 05-115-031.

20.- Expediente CUS 13356/2006, de los C. C. JOSÉ LUIS PÁEZ DUARTE y MARÍA MAGDALENA MIRELES AUDIFFRED, expediente catastral 01-150-017.

21.- Expediente SFR 10805/2004, de los C. C. JULIÁN ROLANDO TREVIÑO GARZA, REBECA GARZA MARTÍNEZ DE TREVIÑO y ALICIA MARGARITA TAMÉZ DE GONZÁLEZ; expediente catastral 01-057-027.

22.- Expediente SFR 12445/2005, de los C. C. LUIS SEPÚLVEDA VILLARREAL, ESTHER SEPÚLVEDA VILLARREAL, y ARMANDO SEPÚLVEDA VILLARREAL, expediente catastral 05-005-001.

23.- Expediente SFR 12602/2005, los C. C. AURORA CURA DE RAMÍREZ y LUIS RAMÍREZ ALEMÁN; expediente catastral 05-026-023.

24.- Expediente SP-023/05, del C. ELPIDIO CARLOS RODRÍGUEZ GALLARDO, representante legal de la persona moral CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

25.- Expediente SP-032-05, del C. LUIS MARIO LETAYF SARACHO, Propietario del negocio con nombre PANCRACIO, solicitud de licencia que le permita operar un Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en envase o botella abierta o al copeo acompañada con alimentos.

26.- REVOCACIÓN de la cuenta 110/90 de la licencia para la venta de bebidas alcohólicas en envase o botella cerrada para llevar expedida a favor del C. FELIPE HERNÁNDEZ RAMOS.



27.- REVOCACIÓN de la Cuenta 2506, de la licencia para la venta y/o consumo de bebidas alcohólicas de la persona moral HERRING IMPULSORA MONTERREY, S.A. DE C.V.

28.- REVOCACIÓN de la Cuenta 4256, de la licencia para la venta y/o consumo de bebidas alcohólicas de la persona física ANTONIO ASSAD MORELL.

29.- REVOCACIÓN de la cuenta 4268, de la licencia para la venta y/o consumo de bebidas alcohólicas de la persona moral SAPOGO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.

30.- REVOCACIÓN de la cuenta 4274, de la licencia para operar un Restaurante-Bar, en el inmueble ubicado en Humberto Lobo número 230 en la Colonia Del Valle, del C. FERNANDO TANCREDI BENAVIDES,

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: EL PUNTO SIETE DEL ORDEN DEL DÍA ES: INFORME DE COMISIONES, primeramente se encuentra inscrita la Comisión Transitoria creada para el estudio y la elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 – 2010.

Comentario fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, solicita el uso de la palabra el Síndico Segundo.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Antes de iniciar con el dictamen de la Comisión Transitoria, quisiera leer un documento y después de terminar el documento quisiera hacer una propuesta, si ustedes me lo permiten.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Desea hacer uso de la palabra Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Sí, yo quisiera pedir esa aclaración, en donde dice aquí informe de Comisiones, en el orden del día que se nos envió en la convocatoria, no dice qué Comisión presenta esta Iniciativa de Reglamento y luego viene en el dictamen la Comisión Transitoria que ya no está vigente, nada más quisiera que se me aclararan esos puntos por favor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno, terminamos... el uso de la

palabra... la solicitud hecha por el Síndico y enseguida pasamos con su solicitud Regidora.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

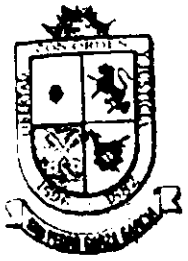
Gracias, al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz, en mi carácter como Síndico Segundo del R. Ayuntamiento; con fundamento en lo establecido en los artículos 31 fracciones I y IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, 24 fracciones I y VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento. Considerando:

Que el Ayuntamiento es el cuerpo colegiado y deliberante y autónomo, constituye el órgano responsable de administrar el Municipio y representa la autoridad superior en el mismo, que el Presidente Municipal al tener a su cargo la representación del Ayuntamiento y la ejecución de las resoluciones del mismo, es además un integrante del R. Ayuntamiento tal y como se establece en el artículo 14 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, que conforme al numeral 26 de la referida ley orgánica de la administración pública municipal, son atribuciones y facultades del Ayuntamiento en materia de régimen interior, elaborar, aprobar y actualizar los Reglamentos Municipales necesarios para el mejor funcionamiento del Ayuntamiento en beneficio general de la población, de conformidad con las bases generales que contiene esta Ley y en materia de Administración Pública Municipal presentar y aprobar las Iniciativas que tiendan a fortalecer la autonomía y la capacidad de gestión del Ayuntamiento, en la misión de éste como primer nivel de la administración pública para atender los requerimientos y comentarios de obras y servicios.

Que al ser el Presidente Municipal un integrante del R. Ayuntamiento y al ser facultad de éste órgano el aprobar y actualizar los Reglamentos Municipales necesarios para el mejor funcionamiento del R. Ayuntamiento en beneficio general de la población, se entiende que el Presidente Municipal podrá emitir su sufragio como un integrante más del R. Ayuntamiento.

Por otra parte el artículo 115 de la constitución política de los estados Unidos Mexicanos establece en su fracción I, párrafo I que cada municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, precisando que esta constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el Gobierno del Estado, el mismo artículo 115 en su fracción V señala que los Municipios en los términos de las leyes federales y las leyes relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, participar en la formulación de Planes de Desarrollo Regional los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia, cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios autorizar, vigilar y controlar al utilización del suelo en el ámbito de su competencia en sus jurisdicciones territoriales, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, otorgar licencias y permisos para construcciones.

Que de conformidad con el artículo 26 inciso d) de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, son atribuciones y responsabilidades del Ayuntamiento en materia de desarrollo económico y social en base a las leyes y la reglamentos de la materia, conducir el adecuado desarrollo urbano de la localidad del municipio, para el bienestar general de los sus habitantes como tarea de gobierno de la más elevada prioridad social.



Que el Plan Municipal de Desarrollo 2003-2006 toma como base la plataforma de gobierno municipal presentada por el Partido Acción Nacional fruto de las propuestas y acciones planteadas por la ciudadanía, además enriquecidas de manera importante con las inquietudes recogidas entre los ciudadanos a lo largo de la campaña electoral, finalmente el documento se complementó con ideas y propuestas de los Partidos Revolucionario Institucional y del Partido Verde Ecologista en donde expresan sus plataformas electorales con reuniones de consultas y opinión.

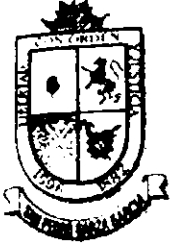
Que el Plan Municipal de Desarrollo en el aparato de orden urbano señala que el principal problema que enfrenta hoy el Municipio es el equilibrio entre las zonas habitacionales y aquellas de servicio, el crecimiento acelerado de la ciudad y la falta de espacios hace imperativo el regular el nuevo tipo de crecimiento que puede darse en una ciudad altamente urbanizada como lo es San Pedro, por lo que del documento que estamos por aprobar establece los siguientes objetivos.

Mantener un crecimiento armónico, ordenado y sustentable garantizando la correcta proposición habitacional, comercial entre áreas verdes y áreas urbanizadas y asegurar la legalidad y la transferencia en la toma de decisiones en los permisos de desarrollo urbano, que las acciones del plan municipal de desarrollo han sido posibles con la participación de los ciudadanos y las reformas al marco legal necesarias para su implementación. Por las anteriores consideraciones y dadas a las relevancias de la materia de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y ante la presentación de una Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya finalidad es de cumplir con los objetivos señalados en el Plan Municipal de Desarrollo, solicito atentamente a usted C. Presidente Municipal que para el desahogo del asunto enlistado bajo el número 7 del la orden del día de esta primera sesión ordinaria del Ayuntamiento en fecha miércoles 5 de abril del 2006, en el apartado referente a informe de comisiones relativo a la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, emita su voto como un integrante más del R. Ayuntamiento independientemente del voto de calidad con el que usted cuenta, gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Para el desarrollo de este punto... la Regidora Tere Morales y en seguida la Regidora Marcela Livas... perdón la Regidora... *comentarios fuera del micrófono...* adelante Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Quisiera hacer mención que así como mi compañero leyó algo muy bonito en un papel, bien es claro que cuando nosotros tomamos protesta, el señor Alcalde nunca emitió su voto en ninguno de los dictámenes que se han ventilado a lo largo de este Cabildo y ahora resulta, que porque hay un asunto de su interés ahora sí puede votar, yo creo que hay que seguir la formalidad que siempre se ha seguido para que se pueda ejecutar esto, porque si no fuera así yo sí en este momento presentaré una queja ante Contraloría... ante Contraloría Estatal igualmente la definición del artículo en donde hace referencia el que pueda o no pueda el Alcalde proceder al voto ya que como bien lo dije nunca ha emitido, más que cuando hay un empate.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Si adelante... se les solicita a las personas que están presentes en la sala acatar el Reglamento Interior de esta sesión que es no hacer por favor ningún tipo de ruido, adelante.

Regidora, Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal
Si me gustaría solicitar la opinión del jurídico si se permite por favor, respecto a éste punto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Claro que si.

ACUERDO

Esta a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra al C. Lic. Miguel ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, para que conteste a la Regidora. Si están ustedes de acuerdo favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. **APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO Y ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS.**

En uso de la palabra el C. Lic. Miguel ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: Gracias, bueno mire primeramente el artículo 115 Constitucional en su Fracción I establece quiénes integran el Ayuntamiento y se incluye dentro del mismo al Presidente Municipal, igual dispositivo se contempla en la Ley Orgánica para la Administración Pública Municipal, igualmente en el Reglamento para el Gobierno Interior de éste Ayuntamiento se prevé y se contempla que forma parte o es integrante el mismo, el Presidente Municipal y no hay ninguna disposición expresa en dichas normas que estoy mencionando en cuanto que exista una prohibición para que emita votación en asuntos del Ayuntamiento.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Marcela Livas.

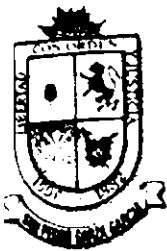
Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza

Pues mire, si el Alcalde quiere votar está incurriendo en una responsabilidad administrativa, por no haber ejercido su voto en todos los acuerdos que se tomaron anteriormente, yo quisiera que se pusiera en consideración eso.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benitez.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Desafortunadamente estamos generando una polémica característica de los tiempos que vive nuestro País, peleándonos por la nada y olvidándonos del fondo de las cosas, yo le suplicaría al señor Alcalde que para efecto de evitar susceptibilidades y también de que se piense que en este momento se



pretende manipular el sentido de un proyecto mantengamos por esta ocasión la costumbre que hemos tenido señor Alcalde y lo veamos con calma, yo siempre he sostenido que el señor Alcalde debe votar, lo dije desde el inicio, pero creo que en este momento se puede prestar a una interpretación equivocada, creo que con que sepamos nosotros cuál es el sentido de su opinión respecto de este proyecto es suficiente, si esto pasa o no pasa, creo que será resultado de una discusión sería consciente y en donde cada uno de nosotros asumamos nuestra responsabilidad frente a la ciudadanía de San Pedro, yo espero que podamos evitar una polémica antes de iniciar el asunto que realmente es importante el día de hoy, gracias.

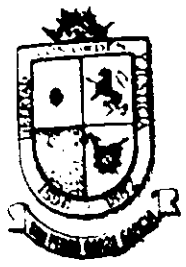
C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: En efecto yo tengo un interés muy particular en que este Reglamento sea aprobado, a finales de octubre y después de mucho tiempo y después de muchas consultas con la ciudadanía se terminó el período de consulta, tenemos aproximadamente 25 meses trabajando en esto... más de 25 meses trabajando en esto y yo creo que le debemos a la ciudadanía una respuesta, el Reglamento que estamos a punto de revisar es un Reglamento... el anterior data desde mil novecientos noventa... antes del noventa y siete, noventa y cuatro si no es que antes todavía, noventa y tres, ciertamente las condiciones de San Pedro han cambiado y se requieren Reglamentos que se adecuen a las realidades de hoy, éste es un Municipio que nosotros hemos dicho que es un Municipio que se aprecie de ser modelo y espero que así lo continuemos, y haciendo eco de las palabras del Licenciado Benítez en efecto acepto el no emitir mi voto aquí para que no se entienda como una manipulación, sin embargo, sí quiero dejar claro de que yo estoy a favor de que se renueve y se apruebe este Reglamento, muchas gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Diana Jaime.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudío

Que bueno que estoy escuchando esta situación, porque yo también quería hacer referencia al artículo 35 de la Ley Orgánica que dice: que para las sesiones sean válidas, se requiere que sean citados por escrito o en otra forma indubitable todos los miembros del Ayuntamiento y que constituya el quórum por lo menos con la mitad más uno de nuestros integrantes, aquí dice que los acuerdos se tomarán por la mayoría de los presentes en sesión, teniendo el Presidente Municipal el voto de calidad en caso de empate, entonces aquí también las interpretaciones... bueno, cómo vas a desempatar si también ya participaste, y no me parecería... pero bueno, ya se está manifestando aquí, en respuesta a lo que dice mi compañero Salvador, si fuera de otro modo a mí me parecería nada ético ni responsable el querer votar cuando nunca se ha votado, el Alcalde nunca ha votado en estas sesiones cuando así se ha decidido... así se decidió, lo decidió él desde un inicio de esta administración.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Es ético y responsable que yo vote, no tiene nada absolutamente de ético y tiene todo de responsable que yo vote, precisamente porque tengo una posición por eso tengo el derecho a votar.



Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

No me parecería ético ni responsable que se cambiara la forma en un asunto de interés particular, a eso me refiero señor Alcalde.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: En uso de la palabra la Regidora Lilia Leticia Peña.

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos

Le agradezco señor Alcalde, que le tome la palabra del señor Benítez mi compañero, que no va a participar usted en el voto, se lo agradezco.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Gracias Regidora.

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos

Que no va a participar.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Para el desarrollo de este punto, cedo el uso de la palabra al Regidor Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano, Presidente de la Comisión Transitoria, creada para el estudio y la elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 – 2010, para la presentación correspondiente... si Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Quedó pendiente la aclaración.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Creí que había declinado.

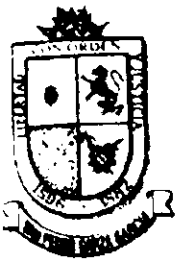
Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Nunca he dicho que declino.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: No, porque el Regidor le dijo sigue usted, y usted dijo no yo ya no; oí que dijo, pero encantada, me podría decir nuevamente Regidora... perdón.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Sí, que en la convocatoria que se nos envió de parte de usted el día 29 de Marzo, en el orden... convocándonos a esta Sesión de Cabildo en el orden del día dice Informe de Comisiones y nada más dice Iniciativa del



Reglamento de Zonificación etc., pero no dice cual Comisión... pero en el dictamen con fecha 15 de diciembre viene que es la Comisión Transitoria la que presenta ese dictamen, más en el orden del día no se dice, y yo quisiera que se me aclarara porque la Comisión Transitoria ya terminó en noviembre si mal no recuerdo, del año pasado, ya caducó su función, entonces quiero que se me aclare este punto como se esta presentando esta situación, o sea porque no viene aquí, por qué se esta presentando así, una aclaración.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Mariano Benitez.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Para poder dar yo una respuesta adecuada me gustaría que me dijera con fundamento en qué usted sostiene que la Comisión ya terminó su trabajo.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

En que hubo... por favor Tere me puede ayudar con la información.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales.

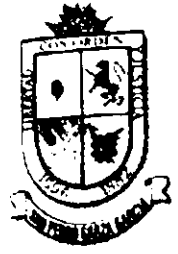
Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Me baso en que cuando se hizo la Comisión Especial se hizo un Transitorio y ese transitorio ya fue terminado... ya concluyó y por consiguiente no se siguieron las formalidades para haber sacado este dictamen por las Comisiones que deben de sacarlo, ya que tenía un plazo para haber sacado un dictamen y haber dictaminado y hoy por hoy, en este dictamen que estamos recibiendo no viene mencionando o haciendo mención que el Ayuntamiento le haya vuelto a dar un plazo nuevo para ver el dictamen.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Hubo... es cuestión de revisar las Actas, hubo un acuerdo en el que se estableció prorrogar la presentación del dictamen porque algunos Regidores quería que se hicieran algunos estudios, y se contratara a un asesor particular después del periodo de consulta, desde luego lo más importante en este caso es que independientemente de lo que podamos considerar, el interés es que un grupo de Regidores que trabajamos conjuntamente con la administración, con empleados municipales que trabajaron horas extras, terminemos nuestro proceso presentando a éste Ayuntamiento el dictamen, si por alguna razón éste dictamen no es aprobado, bueno la Comisión terminó su trabajo y cada quién asumirá su responsabilidad, pero yo no entiendo el fundamento exacto que se está citando para decir que la Comisión terminó su trabajo, la Comisión terminó o termina al momento que presente el dictamen al Ayuntamiento y esa es la intención que yo tengo... tengo la intención de presentar ese dictamen y en su momento que el Ayuntamiento tome las decisiones que considere pertinentes y si no hay



ningún impedimento me gustaría cuando menos, pues tener la oportunidad de iniciar esto, estoy un poco desconcertado porque todavía no he logrado entender cuál es el propósito de que se evite la presentación de un Reglamento en beneficio de la ciudadanía de San Pedro.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Nada más quiero decirle aquí al compañero Salvador, que yo solamente estoy pidiendo una aclaración, si yo tengo una duda al respecto creo que merezco que se me aclare, si todo está en orden perfecto, no hay ningún problema nada más estoy pidiendo que se me aclare por qué está dándose la situación así, es todo lo que pedí.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Se está dando en este caso porque se atendió a la petición de algunos Regidores que querían consultar un especialista y nosotros accedimos a esperarnos, y lo único que me interesa es, con la responsabilidad que me dieron conjuntamente con los otros Regidores, concluir con la función, presentando el trabajo que se me encomendó y donde está respaldado por la opinión de todos los ciudadanos de San Pedro, bueno, eso es lo único que quiero hacer, terminar mi trabajo Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

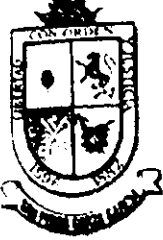
Muy bien, de hecho se convocó en diciembre y ya se había mencionado en aquella ocasión que también la Comisión Transitoria ya había terminado y nada más si quisiera yo aclarar que los asesores se pidieron desde diciembre del 2004... desde entonces, se están pidiendo los asesores... *comentarios fuera del micrófono...* no, desde el 2004 se empezaron a pedir los asesores, yo empecé a pedirlos desde el 2004, entonces... y hasta el 2006 se vino a conceder esta situación, entonces nada más quería hacer esta aclaración.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Si muchas gracias, para hacer mención a lo que hablé porque no me gusta hablar sin razón, tengo el documento que se emitió el 15 de Julio que es el orden del día del viernes 15 de Julio a las 8:30 en la Sala de Cabildo en donde el documento en el acuerdo tercero dice textualmente: Túrñese de nueva cuenta la presente iniciativa a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que por su conducto se aboque al estudio y análisis de la Iniciativa que nos ocupa, así como de las propuestas que los ciudadanos presenten respecto a la misma, para que en un término no mayor de 30 días hábiles posteriores a la conclusión de la consulta ciudadana, póngase a consideración y en su caso aprobación de este Órgano Colegiado.

Efectivamente a él se le emitió, a la Comisión Transitoria 30 días hábiles, que no tengo ahorita el dato exacto si quieren hago el cálculo y les digo exactamente se terminó esos 30 días hábiles en noviembre como bien mi



compañera lo dijo y no se emitió un nuevo dictamen ya que fuimos convocados fuera de tiempo a lo que dice este acuerdo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

No voy a discutir las razones por las cuales esto se ha prorrogado porque sería entrar a un debate en donde podrían resultar imputaciones a favor o en contra de alguien, pero lo único que quiero dejar claro a este R. Ayuntamiento, es que la razón por la cual se ha prorrogado o no se presentó en tiempo es porque no se había concluido el trabajo de algunos Regidores que estaban haciendo consultas con un especialista, esto implica en todo caso una falta administrativa, pero no implica el que la Comisión haya cesado en sus funciones porque también tenemos la obligación de presentar el dictamen, si hay alguna falta administrativa, pues entonces asumiremos las consecuencia y en su momento también presentaremos los argumentos correspondientes, pero no quiere decir que la Comisión ya no esté en funciones.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Segundo.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Gracias, yo creo que la máxima autoridad del Municipio esta aquí sentada en esta mesa y la idea es cómo hacer las cosas bien hechas y lo que estoy percibiendo aquí es cómo no hacer las cosas, pero bueno, yo creo que nosotros en este momento podemos decidir, desde mi punto de vista, yo estoy de acuerdo con lo que comenta el Licenciado Benítez, la Comisión no se extingue hasta que concluya sus trabajos y hasta que presente el dictamen correspondiente ya lo que venga después del dictamen es otra cuestión, pero la Comisión desde un punto de vista estricto está vigente, entonces si quieren someterlo a comisión yo le solicitaría a la Secretario del Ayuntamiento que sometamos a votación la vigencia de la Comisión para que el Licenciado Benítez pueda continuar con su dictamen.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Bueno, yo quiero decir que difiero de mi compañero Gabriel Zubieta en el aspecto de cómo no hacer las cosas, yo creo que aquí todos hemos querido ver cómo sí hacerlas, a habido situaciones y juntas en las que queremos hacer unas propuestas y después dicen, no es que eso va a ser después, ahorita nada más son las aportaciones de los ciudadanos etc., etc., entonces... o se suspenden esas juntas por algún motivo y resulta que... claro que muchos de nosotros hemos querido hacer aportaciones y mejoras al documento, las cuales, pues no han sido aceptadas por algún motivo, por eso quiero aclararlo.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Primero en el uso de la palabra.

Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

Este proyecto que se va a presentar ahorita, yo creo que yo lo consideraría uno de los más importantes de esta administración, es un documento que demuestra que el Municipio ha estado trabajando por los ciudadanos, que esta preocupado por el problema más importante de nuestra ciudadanía que es el Desarrollo Urbano de San Pedro, esa es mi opinión, yo tengo una pregunta y quisiera que alguien me la contestara, para mí es muy importante que exista un Reglamento, sin embargo, si se llegase a no aprobar en esta mesa el día de hoy, se puede hacer... como siempre me gustaría ver que un Reglamento a perfeccionarse, abierto a perfeccionarse... permanentemente no se hace un Reglamento y ya ese es el final... hasta que no llegue una nueva administración y haga otro nuevo Reglamento y ese... siempre se van a estar... se pueden estar modificando y perfeccionado, mi pregunta es, si el Reglamento que se presenta hoy no se aprueba, se extingue esa Comisión Especial que pudiera... dar el perfeccionamiento al Reglamento y volverse a presentar, es un proyecto de nosotros, también importa mucho que es un buen proyecto de nosotros y que podamos ofrecer algo nosotros como Ayuntamiento a la ciudadanía.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

No voy a hacer mención ahorita al punto ya que pedí la réplica Secretaria del Ayuntamiento y no se me fue dado, le pido por favor que guarde siempre su postura en cuanto exista una réplica le de el uso de la palabra a la persona que la está pidiendo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Esa era su intervención Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

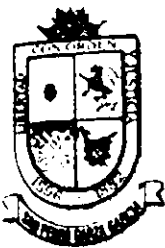
No era mi intervención pero como ya se fueron a otro tema...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Declina.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

No tiene caso...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Declina, muy bien alguien más desea hacer el uso de la palabra.



Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva
Yo quisiera que alguien me respondiera.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Quién desea que le responda.

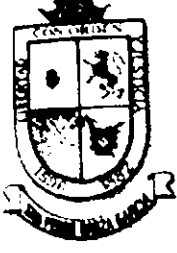
Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Si me permite, todos los documentos... todos los Reglamentos son permanentemente modificables y cuando tenga la oportunidad de hacer una exposición respecto de lo que creo que podemos hacer... Julio, creo que vas a encontrar la respuesta si me das oportunidad cuando terminen las intervenciones y si es posible que presente esta Iniciativa, creo que va a haber muchas respuestas a tus dudas.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien... el Regidor Jorge Fernández.

Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Nada más hago alusión, la Comisión Transitoria venía trabajando desde marzo en la revisión, salió a consulta a finales de Julio, la consulta inició a principios de Agosto y hasta finales de Octubre fue cuando se terminó la consulta, la Comisión Transitoria estuvo recibiendo a los ciudadanos que tenían aportaciones, propuestas a través de audiencias y se me hace algo fuera de lugar en el sentido de que la Comisión haya terminado su función cuando es la que recibió las propuestas de la ciudadanía, la que se metió a la revisión en diciembre, largos períodos y creo que se me hace fuera de lugar totalmente cuando todo el proceso ha sido muy serio, largos meses... y lo que menciona Tere, los 30 días esto se puso para hacerlo más expedito, desgraciadamente a veces como grupo colegiado no podemos consensar en 15 minutos, tenemos que llevar nuestro período algunos que tienen divergencias, diferentes posturas que desgraciadamente nos llevó hasta estas fechas y nos pueden llevar más si no hacemos nada y esto es la cuestión para mí mejor, así no me meto en problemas con algunos ciudadanos, posiblemente estén en contra, algunos estén a favor, la cuestión es de que tenemos la responsabilidad de presentar algo y creo que éste proceso que se llevó bastante tiempo, varios meses la responsabilidad es presentarlo, concentrarnos en la discusión y que la discusión se concentre en esto y no en cosas intrascendentales porque a final de cuentas el documento esta aquí y es serio, es serio el documento porque se hizo un proceso vamos a concentrarnos aquí en la discusión de esto y que sigan los argumentos de por qué sí y por qué no y que se apruebe en consecuencia pero no hay que alargar más esta discusión cuando el documento ya está aquí y la ciudadanía al final de cuentas está esperando una respuesta, porque yo como Regidor a mí me llegan los ciudadanos preguntándome por la consulta, yo fui a presentar mis propuestas y no se han aprobado, o no se ha presentado al Ayuntamiento para su aprobación, o lo rechazaron, creo que como Regidor la responsabilidad es presentarlo, discutir el documento creo que todos estamos avalando que el proceso se hizo, cada quien participó tiempo completo, parcial, etc., la cuestión es de que el proceso se hizo y creo que la



responsabilidad es presentarlo y discutir en consecuencia el documento y no de otras cosas, creo que el documento ya está.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidora adelante.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

El trabajo que la Comisión hizo es muy válido Jorge, muy meritorio eso no está en discusión, como el trabajo de otros Regidores que también hemos querido conocer, estudiar éste documento para que salga lo mejor posible y que... sea realmente lo mejor para la ciudadanía, porque ese es mi interés particular, es lo que te quería yo comentar... sinceramente creo que tiene mucho mérito lo que ustedes hicieron y también lo que otros Regidores hemos querido hacer o hemos hecho. Ya nada más para concluir mis peticiones yo pedí que se me hiciera una aclaración, ya escuché varios comentarios de todas maneras no me queda claro pero creo que debemos de continuar con el orden del día.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno, le pido una disculpa al Síndico Segundo puesto que él hizo una propuesta y no la he puesto a consideración, cuál es su propuesta Síndico.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Yo quisiera que en este momento votáramos o ratificáramos que la Comisión Transitoria continua vigente hasta en tanto no concluya sus trabajos, que está vigente hasta que no concluya sus trabajos, ratificar que está vigente.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Compañero usted es Síndico, no viene en el orden del día, no se puede hacer, y el segundo punto es de que nosotros ya recibimos el dictamen de una Comisión que no existe.

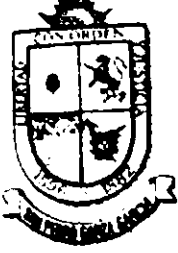
Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

No respeto su punto de vista porque no es cierto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Jorge Fernández.

Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Tere, Diana, las exhorto realmente a enfocarnos en la discusión de esto y si los argumentos en contra reinan más o los de a favor, la cuestión es que la ciudadanía debe de saber qué argumentos trae cada quién, o sea no concentrarnos en detalles de detener más esto, creo que ya es importante que lo demos a conocer y que la discusión se de a conocer como va.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Esta a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz que se ratifique a la Comisión Transitoria, que continúe vigente hasta en tanto no concluya sus trabajos. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo de la forma acostumbrada... *Comentarios fuera del micrófono...* Síndico otra vez.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Ratificar la vigencia de la Comisión Transitoria para la elaboración del Reglamento hasta en tanto no termine sus funciones y su objetivo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Pido por favor que se me dé, en qué artículo se pueden hacer esas modificaciones ahorita en la sesión.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: A ver, si son tan amables de buscar el fundamento jurídico, mientras, si nos permite la Regidora, le damos el uso de la palabra al Regidor Gerardo Canales.

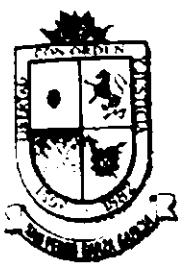
Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

Gracias, buenos días a todos, ahorita se mencionaba que el interés particular es la ciudadanía, ciertamente yo creo que el interés particular de todos nosotros es el bienestar de la ciudadanía y el bien común de nuestra comunidad aunque suene redundante, en este sentido el proyecto que se presenta más allá de quién lo presente, más allá de quien cumpla las formas debemos de irnos al fondo del asunto, todos queremos un San Pedro ordenado, San Pedro ya no puede esperar, ya no puede esperar este tipo de discusiones, vamos a concentrarnos sobre el Reglamento, vamos a buscar generar las condiciones de bien común que nuestros vecinos y nuestra familias necesitan, no a ver quién es el que lo va a presentar, San Pedro necesita un Reglamento de Desarrollo Urbano y lo necesita de manera urgente.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Si me disculpa Regidora antes de continuar si ustedes están de acuerdo en cederle el uso de la palabra al C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda para que dé respuesta a la pregunta de la Regidora María Teresa Morales.

ACUERDO

Esta a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra al C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico. Si están ustedes de acuerdo favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**



En uso de la palabra el C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: Aquí el artículo 41 de la Ley Orgánica para la Administración Pública Municipal del Estado, establece que los casos no previstos en la presente Ley respecto al funcionamiento del Ayuntamiento se sujetaran a las disposiciones de los respectivos Reglamentos Municipales o a los acuerdos del propio Ayuntamiento, creo que está es la disposición aplicable en este caso.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
 Sí Licenciado, nada más que no me queda claro porque ya recibí yo un orden del día, en donde no... no me queda claro.

En uso de la palabra el C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: Usted me está pidiendo el fundamento yo creo que aquí, este artículo...

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
 No me queda claro.

En uso de la palabra el C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: Suple los defectos, me pidió los dispositivos legales de este artículo 41, que le estoy dando lectura que es el que contempla la aplicación de los acuerdos del Ayuntamiento o los Reglamentos respectivos cuando hay un vacío en la Ley Orgánica en relación con el funcionamiento del Ayuntamiento.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
 Cuando esta fuera del orden del día, no me ha quedado claro.

En uso de la palabra el C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: El órgano supremo o el órgano de gobierno que está al frente, que gobierna al Municipio es el Ayuntamiento, entonces cuando hay algún vacío o alguna laguna en la Ley o Reglamento, la autoridad máxima a través de los acuerdos respectivos puede subsanar o cubrir estos aspectos o estos vacíos de las Leyes o Reglamentos.

Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva
 Hablando en cristiano, Licenciado... *Comentario fuera del micrófono...* quiere decir que podemos tomar... *Comentarios fuera del micrófono...*

En uso de la palabra el C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico, expresó: Claro que sí la voluntad de ustedes está por encima.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Esta a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Síndico Segundo... sí Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Antes de hacer mención dentro de las atribuciones del Reglamento para el Gobierno Interior, el artículo 61 dice: la Comisión de Gobierno y Reglamentación realizará un dictamen de la iniciativa de reglamentos municipales, el cual deberá de contener una exposición de motivos, que esto no se está cumpliendo en este dictamen que fuimos... recibimos y que vamos a votar ahorita en pleno proponer al R. Ayuntamiento la iniciativas de Reglamento que formule la propia Comisión, si.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Lo que pasa es que es muy interesante ver que se pasan papelitos y se leen parcialmente cosas con el propósito de bloquear el proceso, el Ayuntamiento también tiene facultades para nombrar Comisiones Especiales con fines específicos, la excepción es precisamente la que rompe la regla general y así como la Comisión de Gobierno y Reglamentación le compete ser la que revise las Iniciativas de Reglamento en éste caso particular el Ayuntamiento designó una Comisión Especial para estudiar un Reglamento y el resultado del trabajo de esa Comisión tiene que ser un dictamen y ese dictamen tiene una exposición de motivos en toda su parte inicial, entonces creo que efectivamente podemos confundirnos en esto, yo creo que quien tenga los argumentos para tratar de que éste Reglamento no se apruebe, pues lo haga y con todo respeto, que lo haga y respeto además que así sea, pero yo quisiera tener cuando menos la oportunidad de dar inicio a mi trabajo y en el momento de la discusión y de la deliberación para ver si se aprueba o no se aprueba, pues se hagan las consideración correspondientes, porque da la impresión de que algunos casos estamos tratando de condenar al reo antes de iniciar el juicio y el pobre reo ni siquiera a tenido la oportunidad de hablar, entonces ojalá que tuviera yo la oportunidad de empezar en su momento de dar inicio al proceso de presentación, muchas gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

ACUERDO

Esta a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz en Ratificar la vigencia de la Comisión Transitoria para la elaboración del Reglamento hasta en tanto no termine sus funciones y su objetivo. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. **APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, C. SERGIO**



YORSHUE RIVERA ZAVALA Y LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Si es tan amable de decirnos el motivo de su abstención... y del voto en contra del Regidor Sergio Rivera, perdón Regidor.

Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

En contra porque para mí... no podemos meter puntos en cada sesión de Cabildo y se vote porque va en contra de cualquier procedimiento, podemos entonces en un determinado momento en una sesión que sigue meter un punto y meter ahora sí un gol al Cabildo, o un gol a un Regidor y eso no creo que sea correcto; primero, segundo, para mí la Comisión sigue funcionando, no tengo por qué votar algo que sigue para mí vigente.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

En el mismo sentido es, que no se están fijando ni si quiera tiempos para esa Comisión porque no puede ser permanente, el otro punto que está cayendo en un error, es precisamente que ya nosotros votamos desde un principio el orden del día y vuelven otra vez a caer en otro error, vuelvo a insistir yo voy a tomar mis medidas necesarias conforme a este día para presentar mi inconformidad.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: En el uso de la palabra el Regidor Roberto Berlanga.

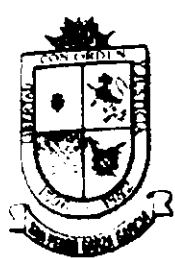
Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas

Bueno me abstuve porque como desconozco de lo legal, pero sí creo que aquí lo total es ver la situación para beneficio de la comunidad.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, para el desarrollo de este punto voy a ceder el uso de la palabra al Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano, Presidente de la Comisión Transitoria creada para el estudio y la elaboración del proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Muchas gracias, muy buenos días a todos, distinguidos ciudadanos que nos acompañan el día de hoy, primero que todo quiero agradecerles su presencia y sobre todo la preocupación que muestran por un tema tan importante en el Municipio de San Pedro, lo cual hace que coincidamos en que esta es una de las prioridades que tenemos que atender y ojalá en su momento podamos dar respuesta a muchas demandas de los ciudadanos, quiero también



agradecer personalmente al personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano quienes estuvieron por varias semanas trabajando los fines de semana y horas extras que nunca supe si se les pagaron o no, pero lo hicieron, y por otro lado a mis compañeros de la Comisión a quien quisiera yo citar personalmente porque el mérito de éste trabajo, no es personal es un trabajo de equipo y quiero particularmente agradecer al Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar, C. P. Roberto Treviño de la Garza por su participación y a la Regidora Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos quien en un inicio y siempre ha estado proponiendo y trabajando para buscar el mejoramiento de este Reglamento. No dejo de reconocer también a todos mis demás compañeros quienes han estado pendientes de este proceso y quienes si en algún momento se cometió algún error, de no escuchar lo que nos pidieron, siempre sostuvimos que en el momento en que se presente a consideración el dictamen está la puerta abierta porque ninguno de nosotros mandamos aquí, es decir creo que la mayoría es la que manda y si en este momento se aprobara en lo general el Reglamento y hay propuesta para mejorarlo deberemos de mantener abierta nuestra mente para que si son respuestas razonables y razonadas hagamos las modificaciones correspondientes, el proceso no se concluye hasta que se lleve a cabo la votación particular de cada uno de los artículos.

Hay un pensamiento universal que yo repito muy seguido, que indica... señor dame fuerza para cambiar las cosas que podemos cambiar, dame resignación para aceptar las cosas que no puedo cambiar, pero sobre todo dame la sabiduría para entender la diferencia, en este momento nosotros somos los que tenemos en nuestras manos el poder cambiar las cosas en San Pedro, hemos olvidado polémicas estériles de las cuales la ciudadanía está cansada y nos hemos dedicado a hacer un verdadero trabajo de transformación en el concepto de Desarrollo Urbano en San Pedro, el Reglamento no es un elemento aislado, recordemos que empezamos con un proceso de generar Distritos en San Pedro para poder acercar más a la ciudadanía a la consulta de los Planes continuamos con un Instituto de Planeación en el que estuvimos de acuerdo que ese Instituto tenga una dirección que trascienda a la administración municipal, somos el primer Municipio en el Estado de Nuevo León que tiene un Instituto de Planeación, todos los procesos se inician con fallas y todos los procesos son perfectibles, el día de anoche estuve platicando con mi hijo el segundo, que por cierto ahorita está en el quirófano y me dijo algo muy, muy importante, me dijo papá... porque le platique yo el problema que... me dijo no se puede cambiar una hoja en blanco, no se puede corregir una hoja en blanco, si no somos capaces de escribir una hoja que aunque no la tengan que corregir la escribamos, no vamos a hacer nuestro trabajo, yo le pido a ustedes que le entreguemos a San Pedro una hoja escrita y que aunque tenga muchas críticas mantengamos abierta nuestra mente, nuestra responsabilidad para continuar cambiando un proceso que es permanente, esto no se acaba con la emisión de este Reglamento, esto es un paso, quiero decirle a mis amigos ciudadanos sampetrinos, que aquí hay un documento que se tendría que liberar conjuntamente con el Reglamento y es en donde están todos los comentarios y las propuestas realizadas por los vecinos en seguimiento a una consulta ciudadana que se hizo por primera vez en forma personalizada para tratar de cumplir con los requisitos que señala la Ley de cumplir la consulta ciudadana, tenemos las fechas de audiencia que se dieron a todos y cada uno que nos lo pidieron, aquí estuvieron organizaciones, se les atendió, se les hicieron propuestas algunas prosperaron y algunas no, como es lógico que algunas de nuestras propuestas prosperaron y algunas otras no, hay algunos puntos en lo que probablemente no estemos de acuerdo, pero si la

mayoría llega a estar de acuerdo con algo eso es la democracia a la que estamos aspirando en México, el mandato de la mayoría que tenemos que aprender aceptar y sobre todo citar a un gran estadista Norteamericano todos los ciudadanos tiene derecho a estar en desacuerdo con sus leyes, peor nadie tiene derecho a desobedecerlas, el desorden de San Pedro, lo que esta sucediendo en las faldas del Cerro del Mirador... aquí esta la formula para detenerlo y si no lo hacemos nosotros nadie lo va hacer, que a lo mejor tiene defectos en otras cosas, las podemos cambiar pero el día de hoy tenemos en nuestra mano detener el desorden urbano que se esta dando en San Pedro.

Voy a proceder a dar lectura al dictamen y muchas gracias por su atención, verdaderamente gracias a todos.

Con fundamento en el artículo 72 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, artículo 26 fracción I, 27, 30 y 74 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León... perdónenme con el nerviosismo en pese a leer la convocatoria.

Republicano Ayuntamiento Presente.

A los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, nos fue turnada la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, para su estudio, análisis y propuesta de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento, por lo que tenemos a bien emitir el siguiente dictamen:

PRIMERO: Esta Comisión Transitoria Creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, tiene sus facultades para conocer y revisar la iniciativa de reglamento que nos ocupa, de conformidad con el acuerdo tercero emitido por el Republicano Ayuntamiento en fecha 15 de julio del año que transcurre, y conforme a los artículos 29 fracción II y 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 58 y 60 fracción XIV del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Es competente el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para conocer y aprobar sobre la reglamentación municipal, y específicamente sobre la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción II, segundo párrafo y fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 6 y 9 fracciones III, VIII, X y XIII, de la Ley General de los Asentamientos Humanos; artículos 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a), d) y penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracciones II, IV y IX, 30, 31, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 12 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 21 fracción VIII, 74, 75 y 76 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- En la exposición de motivos presentada el día 15 de julio de año en curso, se expresa que como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesaria y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las



disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategias y Visiones definidos en esos mismos documentos.

Así mismo, en nuestro municipio se cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio; por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994; por lo que se elaboro una Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, integrada por 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Títulos, iniciativa que fue aprobada el día 15 de julio de 2005, por el Republicano Ayuntamiento para su consulta ciudadana, consulta que estaría a disposición de los ciudadanos por un término de 75-setenta y cinco días naturales y para lo cual se hizo público el inicio de dicha consulta mediante publicación aparecida en el periódico "EL NORTE" el día 25 de julio de 2005.

CUARTO.- Ahora bien, pasando a la iniciativa en comento, los integrantes de ésta comisión, realizamos diversas reuniones de trabajo en las que efectuamos el estudio y análisis de propuestas presentadas en la consulta pública, audiencias a los ciudadanos que así lo solicitaron, análisis en aspectos meramente técnico urbanísticos, así como aquellos de carácter jurídico, todo ello con el apoyo humano y material, de personal y especialistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecologías, de la Dirección Jurídica y de la Oficina de Síndicos y Regidores.

Dentro del proceso de consulta participaron 962 ciudadanos, cada uno con su respectiva propuesta, siendo las siguientes: Alianza por San Pedro (826 vecinos con propuestas); Propuesta de Vecinos de la Colonia Del Valle (118 vecinos con propuesta); Lillian Belle Willconckson Directora del Parque Chipinque A.C. de B.P.; Ing. Gregorio Cruz Zambrano Gerente de Implantación y Construcción Celular TELCEL; Arq. Ana Cecilia Cantón Guzmán (UDEM); C.P. Benjamín Díaz Name e Ing. Jorge Arturo Reyes García; Arq. Ricardo González Escobedo; Dr. Francisco J. Azcúnaga G. (UDEM); al igual que la arquitecta Ana Cecilia Cantú Guzmán de la Universidad de Monterrey; Ing. Fernando Negrete Araujo Presidente Asociación de Vecinos Valle de San Ángel; Lic. Rodrigo de León Segovia CANDEVI; C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes; Lic. Ignacio Eugenio Landa García Téllez; C. Bertha Garza; Lic. Ricardo Leal Lozano Grupo GP; Arq. Manuel Serrato Tejeda "Centro infantil de Desarrollo Integral San Pedro S.C"; Lic. Felipe Castillo González; C. Rosmari Thommen Martín de Elizondo Presidenta de la Junta de Vecinos Colonia Lomas del Rosario; Arq. Paulino Decanini T; Auditores de Desarrollo Urbano Adscritos a la Secretaría de Contraloría Municipal; y, C. Consuelo García de Craig.

Así mismo se dieron audiencia a las siguientes personas físicas y morales que así lo solicitaron:



Cámara Nacional de Vivienda "CANADEVI" el día 20 de Septiembre y 20 de Octubre; Grupo Inmobiliario Monterrey el día 20 de Septiembre; Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de N.L.; el día 21 de Septiembre y 21 de Octubre; Grupo GP el día 6 de Octubre; Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano el día 14 de Octubre; Lic. Ignacio Eugenio Landa García Téllez el día 14 de Octubre; C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes el día 14 de Octubre; FEDERACION DE COLONIA METROPOLITANAS A.C. "FEDECO" el 19 de Octubre; Valle Oriente Comercial S.A. de C.V. el día 21 de Octubre.

Por lo que concluimos que el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo que proponemos para nuestro municipio, cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal en materia de Zonificación y Usos del Suelo, quedando integrado dicho reglamento por 324 artículos distribuidos en 13-trece títulos y 4-cuatro artículos transitorios, de la siguiente manera:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES; TÍTULO II. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACION URBANA MUNICIPAL; CAPÍTULO ÚNICO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL; TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO; CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS; CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO; CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA; CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA; CAPÍTULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO; CAPÍTULO VI. USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD; TÍTULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES; CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES; CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS; CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL; CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS; CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO; CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS; TÍTULO V. ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA; CAPÍTULO I. ARBOLADO; CAPÍTULO II. IMAGEN URBANA; TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS; CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS; CAPÍTULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS; CAPÍTULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS; TÍTULO VII. TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS; CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO; CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y DENSIDAD; TÍTULO VIII. IMPACTO AMBIENTAL; CAPÍTULO ÚNICO; TÍTULO IX. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL; CAPÍTULO I. VIALIDAD; CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL; CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURA; CAPÍTULO IV. ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD; CAPÍTULO V. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO; CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL; TÍTULO X. DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO; CAPÍTULO I. LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO; CAPÍTULO II. LICENCIAS DE USO DEL SUELO; CAPÍTULO III. LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN; CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN; CAPÍTULO V. DE LAS AUTORIZACIONES; CAPÍTULO VI. AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN; CAPÍTULO VII. ALINEAMIENTO Y ASIGNACION DE NÚMERO OFICIAL; CAPÍTULO VIII. AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISION, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN; TÍTULO XI. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO; CAPÍTULO ÚNICO; TÍTULO XII. MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN



Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; CAPÍTULO I. MEDIDAS DE SEGURIDAD; CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES; CAPÍTULO III. DE LAS SANCIONES; CAPÍTULO IV. INSPECCION Y VIGILANCIA; CAPÍTULO V. DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; CAPÍTULO VI. DE LA DENUNCIA CIUDADANA; TÍTULO XIII. MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES; CAPÍTULO ÚNICO; ARTÍCULOS TRANSITORIOS.

Por lo anteriormente expuesto y fundado; esta Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, somete a consideración de este Republicano Ayuntamiento la aprobación del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Se APRUEBA el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN; para quedar en los siguientes términos que a continuación se señalan:

DICTAMEN

**AL R. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-**

A los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, nos fue turnada la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para su estudio, análisis y propuesta de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento, por lo que tenemos a bien emitir el siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO: Esta Comisión Transitoria Creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, tiene sus facultades para conocer y revisar la iniciativa de reglamento que nos ocupa, de conformidad con el acuerdo tercero emitido por el Republicano Ayuntamiento en fecha 15 de julio del año que transcurre, y conforme a los artículos 29 fracción II y 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 58 y 60 fracción XIV del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Es competente el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para conocer y aprobar sobre la reglamentación municipal, y específicamente sobre la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción II, segundo párrafo y fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 6 y 9 fracciones III, VIII, X y XIII, de la Ley General de los Asentamientos Humanos; artículos 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a), d) y penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracciones II, IV y IX, 30, 31, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 12 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamientos



Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 21 fracción VIII, 74, 75 y 76 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- En la exposición de motivos presentada el día 15 de julio de año en curso, se expresa que como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesaria y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategias y Visiones definidos en esos mismos documentos.

Así mismo, en nuestro municipio se cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio; por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994; por lo que se elaboro una Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, integrada por 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Títulos, iniciativa que fue aprobada el día 15 de julio de 2005, por el Republicano Ayuntamiento para su consulta ciudadana, consulta que estaría a disposición de los ciudadanos por un término de 75-setenta y cinco días naturales y para lo cual se hizo público el inicio de dicha consulta mediante publicación aparecida en el periódico "EL NORTE" el día 25 de julio de 2005.

CUARTO.- Ahora bien, pasando a la iniciativa en comento, los integrantes de ésta comisión, realizamos diversas reuniones de trabajo en las que efectuamos el estudio y análisis de propuestas presentadas en la consulta pública, audiencias a los ciudadanos que así lo solicitaron, análisis en aspectos meramente técnico urbanísticos, así como aquellos de carácter jurídico, todo ello con el apoyo humano y material, de personal y especialistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecologías, de la Dirección Jurídica y de la Oficina de Síndicos y Regidores.

Dentro del proceso de consulta participaron 962 ciudadanos, cada uno con su respectiva propuesta, siendo las siguientes:

Alianza por San Pedro (826 vecinos con propuestas);
Propuesta de Vecinos de la Colonia Del Valle (118 vecinos con propuesta);
Lillian Belle Willconckson Directora del Parque Chipinque A.C. de B.P.;
Ing. Gregorio Cruz Zambrano Gerente de Implantación y Construcción Celular TELCEL;
Arq. Ana Cecilia Cantón Guzmán (UDEM);



C.P. Benjamín Díaz Name e Ing. Jorge Arturo Reyes García;
Arq. Ricardo González Escobedo;
Dr. Francisco J. Azcúnaga G. (UDEM);
Ing. Fernando Negrete Araujo Presidente Asociación de Vecinos Valle de San Ángel;
Lic. Rodrigo de León Segovia CANDEVI;
C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes;
Lic. Ignacio Eugenio Landa García Tellez;
C. Bertha Garza;
Lic. Ricardo Leal Lozano Grupo GP;
Arq. Manuel Serrato Tejeda "Centro infantil de Desarrollo Integral San Pedro S.C";
Lic. Felipe Castillo González;
C. Rosmari Thommen Martín de Elizondo Presidenta de la Junta de Vecinos Colonia Lomas del Rosario;
Arq. Paulino Decanini T;
Auditores de Desarrollo Urbano Adscritos a la Secretaría de Contraloría Municipal;
y,
C. Consuelo García de Craig.

Así mismo se dieron audiencia a las siguientes personas físicas y morales que así lo solicitaron:

Cámara Nacional de Vivienda "CANADEVI" el día 20 de Septiembre y 20 de Octubre.
Grupo Inmobiliario Monterrey el día 20 de Septiembre.
Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de N.L.; el día 21 de Septiembre y 21 de Octubre.
Grupo GP el día 6 de Octubre.
Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano el día 14 de Octubre.
Lic. Ignacio Eugenio Landa García Téllez el día 14 de Octubre.
C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes el día 14 de Octubre.
FEDERACION DE COLONIA METROPOLITANAS A.C. "FEDECO" el 19 de Octubre.
Valle Oriente Comercial S.A. de C.V. el día 21 de Octubre.

Por lo que concluimos que el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo que proponemos para nuestro municipio, cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal en materia de Zonificación y Usos del Suelo, quedando integrado dicho reglamento por 324 artículos distribuidos en 13-trece títulos y 4-cuatro artículos transitorios, de la siguiente manera:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACION URBANA MUNICIPAL.

- **CAPÍTULO ÚNICO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO

- **CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS**
- **CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO**



- **CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA**
- **CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
- **CAPÍTULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO**
- **CAPÍTULO VI. USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD**

TÍTULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- **CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES**
- **CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS**
- **CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL**
- **CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS**
- **CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO**
- **CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS**

TÍTULO V. ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

- **CAPÍTULO I. ARBOLADO**
- **CAPÍTULO II. IMAGEN URBANA**

TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS

- **CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS**
- **CAPÍTULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**
- **CAPÍTULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS**

TÍTULO VII. TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS

- **CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO**
- **CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y DENSIDAD**

TÍTULO VIII. IMPACTO AMBIENTAL

- **CAPÍTULO ÚNICO**

TÍTULO IX. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

- **CAPÍTULO I. VIALIDAD**
- **CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL**
- **CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURA**
- **CAPÍTULO IV. ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**
- **CAPÍTULO V. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO**
- **CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL**

TÍTULO X. DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

- **CAPÍTULO I. LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO**
- **CAPÍTULO II. LICENCIAS DE USO DEL SUELO**
- **CAPÍTULO III. LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN**
- **CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**
- **CAPÍTULO V. DE LAS AUTORIZACIONES**
- **CAPÍTULO VI. AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN**
- **CAPÍTULO VII. ALINEAMIENTO Y ASIGNACION DE NÚMERO OFICIAL**
- **CAPÍTULO VIII. AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISION, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN.**

TÍTULO XI. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

- **CAPÍTULO ÚNICO**

TÍTULO XII. MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

- **CAPÍTULO I. MEDIDAS DE SEGURIDAD**
- **CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES**
- **CAPÍTULO III. DE LAS SANCIONES**
- **CAPÍTULO IV. INSPECCION Y VIGILANCIA**
- **CAPÍTULO V. DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**
- **CAPÍTULO VI. DE LA DENUNCIA CIUDADANA**

TÍTULO XIII. MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

- **CAPÍTULO ÚNICO**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Por lo anteriormente expuesto y fundado: esta Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, somete a consideración de este Republicano Ayuntamiento la aprobación del siguiente

ACUERDO:

PRIMERO: Se APRUEBA el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN; para quedar en los siguientes términos que a continuación se señalan:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y DE USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, al tener por objeto el conjunto de normas conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos de suelo, planeación, ejecución y



administración del desarrollo urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 2. En lo no previsto en este Reglamento se aplicarán supletoriamente: las leyes y planes federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano, ecología, fiscal, régimen de copropiedad, el Código Civil del Estado de Nuevo León, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a las autoridades municipales conforme a las atribuciones que les confieren las Leyes, este y demás Reglamentos Municipales aplicables.

Artículo 4. Los solicitantes de licencias y autorizaciones deberán acompañar a sus solicitudes los documentos referentes a autorizaciones de competencia de autoridades federales y estatales requeridos para su trámite.

Artículo 5. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I.- Adaptabilidad: La adecuación estandarizada de los espacios interiores y exteriores de los predios, lotes y edificaciones para ajustarse a las condiciones y necesidades de personas con discapacidad.

II.- Alineamiento Vial: Relación de orden físico que guarda un predio en relación con la vía pública y que apoyado en las disposiciones de los Planes permite guardar una reserva de suelo para destinarlo a un uso público.

III.- Altura: Será la que resulte en cualquier edificación, al verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural en su estado original, hasta la parte superior de la losa u obra, medida en cada punto de desplante.

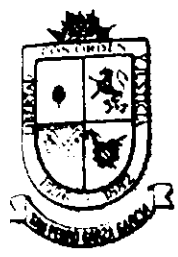
IV.- Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro en su sección transversal superior de diez centímetros o mayor, medido a una altura de veinte centímetros sobre el nivel del suelo.

V.- Arbustos: Aquellas especies vegetales cuyos troncos sean menores a diez centímetros de diámetro, medido a una altura de veinte centímetros o con altura menor a dos metros en ambos casos, sobre el nivel del suelo.

VI.- Área Urbanizada: Superficie donde se realizan las actividades habitacionales, industriales, de comercio, de prestación de servicios o de servicios comunitarios y que forman parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyendo las superficies que aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente, en su modalidad de fraccionamiento urbano de cualquier tipo, en donde existe la instalación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, seguridad pública y recolección de basura.

VII.- Barda o Muro de Deslinde: Es aquella obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, mas que las de su propio peso.

VIII.- Capa o Cubierta Vegetal: Estrato superficial del suelo que contiene la



mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.

IX.- Casa Habitación: Es aquella edificación que tiene como uso el alojamiento permanente de personas que debe ser unifamiliar.

X.- Casa de Huéspedes: Es aquella edificación, donde cualquiera que sea su denominación, mediante una pensión se da alojamiento temporal a personas con o sin servicio de alimentos y en la que los servicios complementarios de lavado de ropa, preparación y consumo de alimentos son prestados en las áreas comunes de la casa, cohabitando con los propietarios de ésta.

XI.- Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso de cálculo de caudales de escurrimiento por cada cañada, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de cincuenta años y medido el caudal en litros por segundo.

XII.- Cauce Pluvial Natural: Las bajantes no alteradas por el hombre por donde se drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Pueden ser: ríos, arroyos, cañadas u otras áreas de escurrimiento pluviales en su estado natural.

XIII.- Centro de Actividad: Zona delimitada en los Planes donde existen o se prevé que existan actividades comerciales y de servicios con afluencia de personas.

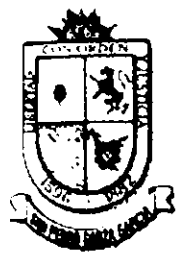
XIV.- Centro Comercial: Edificación considerada como unidad, donde se realizan o pueden llevarse a cabo actividades comerciales diversas o de prestación de servicios, los que se clasifican en:

Centro Comercial Vecinal: Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de mil quinientos metros cuadrados y con límite máximo de construcción y que de frente a calle con un ancho menor de quince metros.

Centro Comercial de Corredor Urbano: Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de cinco mil metros cuadrados y con límite máximo de construcción y que de frente a calle con un ancho mayor de quince metros.

Centro Comercial Regional: Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano y estará ubicado en donde los Planes lo permita, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes mayores de cinco mil metros cuadrados con límite de construcción como máximo que resulte.

XV.- Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total del predio determina la superficie que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de



cualquier material impermeable que la cubra y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización:

$$CAV = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

XVI.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un lote o predio determina la máxima superficie de desplante de la construcción sobre la rasante natural del predio:

$$COS = \frac{\text{Superficie desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total predio (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

XVII.- Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): Es el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote específico y que se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta:

$$CUS = \frac{\text{Superficie total construcción (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}}$$

XVIII.- Corte de Suelo: La remoción de tierra que modifica la configuración natural del suelo.

XIX.- Cubridora: El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión.

XX.- Densidad de Vivienda: Es el número total de viviendas por hectárea que se clasifica en:

a.- **Densidad Bruta:** Cociente que se obtiene al dividir el área total de un predio entre la cantidad máxima de vivienda permitida por hectárea descrita en los Planes.

b.- **Densidad Neta:** Cociente que resulta al dividir el área vendible de un predio entre la cantidad máxima de vivienda permitida por hectárea descrita en los Planes.

XXI.- Desarrollo Habitacional: Fraccionamiento o conjunto de viviendas cuyo proyecto ha sido autorizado por autoridad competente.

XXII.- Despunte: Acto mediante el cual se mutila la sección de un árbol.

XXIII.- Edificación Comercial o de Servicios: Aquella en la que podrán realizarse actividades comerciales o de prestación de servicios por un solo comerciante o prestador de servicios.

XXIV.- Edificación con Locales Comerciales o de Servicios: Aquella en la que podrán realizarse actividades comerciales o de prestación de servicios por más de un comerciante o prestador de servicios.

XXV.- Elemento Accesible: Componente arquitectónico o mecánico de una



edificación, espacio o sitio, que pueda ser usado por personas con discapacidad.

XXVI.- Frente a Carril Lateral: Se entenderá por aquellas colindancias de los predios, que contiguas a una avenida cuya sección vial existente o proyectada, incluya carriles separados de la vía de circulación principal por medio de un camellón.

XXVII.- Función: El desarrollo de la actividad general permitida por los usos del suelo regulados en este Reglamento, para cada una de las zonas determinadas en el Plan.

XXVIII.- Género: Es el tipo de actividad específica que se realiza o se permite realizar en un predio ubicado dentro de una zona, la cual cuenta con una función determinada por el Plan.

XXIX.- Impacto Vial: Efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.

XXX.- Ley: Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XXXI.- Losa Jardín: Elemento constructivo soportado por una estructura que hará la función de área verde, cuyo fin es evitar muros de contención y rellenos, la cual será susceptible de autorización condicionada a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial, evitando el deterioro de la calidad de vida, tanto del usuario como de los vecinos colindantes.

XXXII.- Lote Promedio. Dimensiones promedio de los lotes ubicados en un área de cien metros de radio, medida a partir del punto medio del frente de un predio.

XXXIII.- Licencia: Documento expedido por la autoridad municipal competente que reconoce un derecho en materia de desarrollo urbano o ecología.

XXXIV.- Manejo de Aguas Pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:

- a.- Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
- b.- Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona que comprenda a uno o más municipios; y,
- c.- Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares.

XXXV.- Maquinaria Pesada: Cualquier tipo de aparato mecánico fijo o móvil con peso superior a siete mil kilogramos.

XXXVI.- Mobiliario Urbano: Elementos de servicio para la comunidad que se ubican en áreas del dominio público.



XXXVII.- Municipio: El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XXXVIII.- Muro de Contención: Construcción o estructura que evita el movimiento de estratos de suelo y su erosión.

XXXIX.- Ochavo: Recorte de una esquina cuyas dimensiones se establecen en los planos oficiales de autorización de vías públicas, con objeto de facilitar las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas.

XL.- Pendiente Natural del Terreno: La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre.

XLi.- Pendiente Natural Promedio del Terreno: Esta se obtendrá del cálculo aritmético resultante de las pendientes obtenidas en cuadrículas o triangulaciones con separación máxima entre puntos de diez metros y calculados en sentido longitudinal a la inclinación del terreno natural, la cual se representará en un plano topográfico en el que se identifique la pendiente natural promedio del terreno, señalada por colores según los siguientes rangos:

0 – 15%	amarillo
16% - 30%	café
31% - 45%	naranja
46% en adelante	rojo

XLII.- Plan: Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020.

XLIII.- Planes: Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio.

XLIV.- Poda de Árboles: Acto por el cual se elimina selectivamente ramas o parte de un árbol.

XLV.- Polígono de Actuación: Zona en el cual se realizarán obras o acciones para el crecimiento, mejoramiento o conservación por los sectores público, privado o social, de manera individual o coordinada; dichas acciones incluyen cambios de uso del suelo y edificaciones, aumento de densidades, modificación de los coeficientes de ocupación y uso del suelo, modificación de alturas, cambios y modificaciones a las normas relativas a remetimientos, estacionamientos, entre otras. El polígono de actuación requiere la elaboración de un plan maestro de desarrollo cuando es promovido por los sectores privado o social o un plan parcial de desarrollo urbano cuando es promovido por la autoridad municipal.

XLVI.- Pretil. Elemento constructivo que se encuentra en la parte superior de la losa cuyo fin es ornamental.

XLVII.- Predio con Densidad Forestal Alta: Predios que tengan más de veinte árboles con un diámetro mínimo de diez centímetros, medidos a veinte centímetros de altura por cada mil metros cuadrados de superficie de terreno.

XLVIII.- Rampa: Piso inclinado que une dos distintos niveles.



XLVIX.- Rasantes: Línea de una calle o camino, con respecto al plano horizontal.

L.- Red Geodésica Municipal: Conjunto de puntos situados sobre el terreno, establecidos físicamente mediante mohoneras, monumentos o marcas físicas permanentes, sobre los cuales se han hecho medidas directas y de apoyo de parámetros físicos, que permiten su interconexión y la determinación de su posición y altura o del campo gravimétrico asociado, con relación al sistema de referencia previamente considerado.

LI.- Reglamento: El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

LII.- Regularización de Uso de Edificación y de Construcción: Acto administrativo mediante el cual la autoridad competente legitima mediante la expedición del documento correspondiente la carencia de la autorización inherente.

LIII.- Remetimiento Mínimo: La franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de construcción en un predio, contada a partir del desplante del muro divisorio. Esta podrá ser frontal, lateral o posterior.

LIV.- Reposición: Compensación del impacto ecológico causado por la tala, despunte o mutilación de árboles o el retiro de la cubierta vegetal localizados en un predio.

LV.- Riesgo Geológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos violentos de la corteza terrestre.

LVI.- Riesgo Hidrometeorológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes atmosféricos.

LVII.- Riesgo Químico-Tecnológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear.

LVIII.- SCT: Secretaría de Comunicaciones y Transporte.

LIX.- Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

LX.- Señalamiento: Información gráfica o pictórica que permite la identificación y el mejor uso de un espacio o área.

LXI.- Subgénero: Actividad particular que se desarrolla o puede desarrollarse en un predio determinado y que se integra junto con otra u otras actividades particulares señaladas en los Planes.

LXII.- Transferencia de Potencialidad: Acto administrativo mediante el cual se autoriza la transferencia de la totalidad de los atributos de uso de un predio relativos a su densidad o su coeficiente de uso de suelo asignados por este Reglamento o en los Planes.

LXIII.- Uso de Edificación: Es el fin particular a que pueda destinarse a una edificación.



LXIV.- Uso del Suelo: Los fines particulares señalados en los Planes que deberán destinarse los predios ubicados dentro del territorio municipal.

LXV.- Uso del Suelo Habitacional: El que se destina en los Planes para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

LXVI.- Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar: Clasificación asignada por los Planes en la cual se estable dos o más viviendas por predio.

LXVII.- Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar: Clasificación asignada por los Planes en la cual se establece una vivienda por predio.

LXVIII.- Uso Privado con Afluencia Pública: El destino que corresponde a un inmueble privado al que se permite el acceso al público.

LXIX.- Vivienda Especial Para Adultos Mayores: Es en la cual residen de manera permanente e independiente, más de cuatro adultos mayores de sesenta y cinco años de edad con o sin parentesco y la cual cuenta con el diseño y la infraestructura necesaria para atender cualquier contingencia relacionada con los habitantes de la misma, y la cual es atendida de manera permanente por personal especializado en el cuidado de adultos mayores de sesenta y cinco años.

LXX.- Zona Comercial y de Servicios: Territorio Municipal al cual los Planes le asignan uso comercial y de servicios en más del cincuenta por ciento de su área.

LXXI.- Zona de Preservación Ecológica o Natural: Territorio en estado natural donde se mantengan las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitats naturales, así como las poblaciones viables de la flora y fauna en sus entornos naturales sin sufrir transformación o modificación alguna.

TÍTULO II DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL

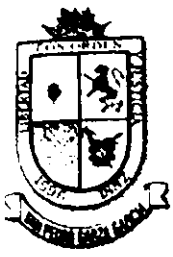
CAPÍTULO ÚNICO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 6. La planeación urbana municipal deberá realizarse con la participación de los habitantes del Municipio a través de las siguientes instituciones:

- I.- El Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- II.- El Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano; y
- III.- Los Consejos Distritales para la Planeación Urbana Participativa.

TÍTULO III NORMAS GENERALES DE SUELO

CAPÍTULO I CLASIFICACION GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS.



Artículo 7. La clasificación de las áreas y predios en el Municipio y su identificación en los Planes es la siguiente:

I.- Áreas urbanizadas: Son las definidas por el artículo 5 de la Ley. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento. Se identificarán con la clave AU y se subdividen en:

a.- Áreas incorporadas: Son aquellas áreas que el Municipio ya recibió a satisfacción con las obras de urbanización, terminadas que indica la Ley, o las que siendo producto de la traza urbana original de la ciudad están integradas a las redes de infraestructura y servicios públicos; se identificarán con la clave AUAI;

b.- Áreas de densificación: Son áreas urbanizadas en las cuales se podrá aumentar la densificación existente mediante la subdivisión de lotes y predios, la construcción de más de dos viviendas por lote, o ambas, en función de la capacidad instalada de la infraestructura, sujeto en su caso al pago de una contribución especial por impacto urbano; se identificarán con la clave AUAD;

c.- Áreas de mejoramiento: Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras de urbanización y construcción para la renovación urbana; se identificarán con la clave AUAM;

d.- Áreas de conservación: Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras y acciones para conservar en buen estado físico y de funcionamiento el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbano del Municipio; se identificarán con la clave AUAC;

e.- Áreas con potencial de cambio de uso del suelo o aumento de densidad: Estas áreas estarán sujetas a la aprobación del Republicano Ayuntamiento y en su caso el pago de contribución especial por impacto urbano AUAP; y,

f.- Áreas receptoras de transferencia de derechos: Son áreas urbanizadas a las cuales se les asigna la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo indicados; se identificarán con la clave AURTD.

II.- Áreas de protección patrimonial: Son aquellas áreas de conservación cuyas características o valores naturales, históricos, culturales, arquitectónicos o urbanos forman el patrimonio histórico-cultural del Municipio, se identifican con la clave PP y se subdividen en:

a.- Áreas de protección del patrimonio histórico: Son áreas en las que se localizan inmuebles o edificaciones catalogadas como tales por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); se identificarán con la clave PPPH;

b.- Áreas de protección del patrimonio cultural: Son áreas en las que se localizan inmuebles no catalogados por el INAH pero de interés del Municipio; se identifican con la clave PPPC;

c.- Áreas de protección a la imagen urbana: Son áreas con traza urbana y edificaciones con valor arquitectónico o estético que requieren ser protegidas para evitar su deterioro y la contaminación visual negativa; se identificarán con la clave PPIU; y,



d.- Áreas generadoras de transferencia de derechos: Son las áreas de protección patrimonial a las cuales se les asigna la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo indicados en los Planes; se identificarán con la clave PPGTD.

III.- Áreas Urbanizables: Son las áreas previstas para ser urbanizadas y alojar el crecimiento de la población y sus actividades; se identificarán con la clave RU. Estas áreas deben cumplir con las siguientes características:

a.- Tener pendiente del suelo menor al cuarenta y cinco por ciento excepto en la Loma Larga;

b.- No ser área natural protegida de la federación o el Estado;

c.- No tener bosques o vegetación natural densa cuya desaparición pueda causar desequilibrio ecológico según dictamen de la autoridad correspondiente;

d.- No tener la presencia de aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o algún tipo de relleno artificial no consolidado;

e.- No constituir cauces de arroyos, escurrimientos pluviales o ríos;

f.- No ser áreas de alto riesgo susceptibles de derrumbes o deslizamientos, ya sea por causas naturales o por la acción humana, según dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil;

g.- No tener presencia de fallas o fracturas geológicas;

h.- No ser suelos expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos o con alto contenido de materia orgánica; y,

i.- No ser inundables.

IV.- Áreas de restricción de instalaciones especiales: son áreas cercanas o dentro del radio de influencia de instalaciones y edificaciones especiales, cuyo propósito es proteger a la población del riesgo que implica el funcionamiento de dichas instalaciones; se identificarán con la clave IE. Estas áreas se subdividen en:

a.- **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** se refiere a las vías de ferrocarril, patios de maniobra, espuelas y demás instalaciones relativas que deben cumplir con las disposiciones de la Ley de Vías Generales de Comunicación en materia de normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo; se identificarán con la clave IEF; y,

b.- **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** se refiere a gasoductos y similares, gasolineras, gaseras, industrias peligrosas y otros usos del suelo y edificaciones que representen riesgo o peligro para la salud en sus inmediaciones, por lo que deberán respetar, en lo conducente, las leyes en materia de salud, equilibrio ecológico y protección al ambiente y demás leyes y Reglamentos en la materia federales y estatales; se identificarán con la clave IER.



V.- Áreas de restricción por derecho de vía: son las que resultan afectadas por el trazo, construcción y tendido de vías públicas e infraestructura y sus obras complementarias, que son necesarias por seguridad, mantenimiento y funcionamiento de las mismas; se identificarán con la clave DV. Estas áreas se subdividen en:

a.- Áreas de restricción por afectación vial: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones sobre uno o en ambos lados de las vías públicas existentes o previstas en los planes de desarrollo urbano o vialidad con el objeto de ampliar su sección vial o construir nuevas vías y obras complementarias; estas áreas se identificarán con la clave DVV;

b.- Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de agua potable: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de agua potable, con el objetivo de permitir su mantenimiento o reparación;

c.- Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje sanitario: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje sanitario, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparación;

d.- Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje pluvial: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje pluvial, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal que determine la autoridad municipal; estas áreas se identificarán con la clave DVDP;

e.- Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de energía eléctrica: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de energía eléctrica, con objeto de proteger del peligro a la población y de permitir el mantenimiento o reparación, estas áreas se identificarán con la clave DVEE;

f.- Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicaciones: Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de telecomunicaciones, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal operador; estas áreas se identificarán con la clave DVTC.

VI.- Áreas de amortiguamiento: Son áreas que sirven como separadoras entre el área urbana o urbanizable y las áreas naturales protegidas. Tienen pendientes del suelo entre el treinta por ciento y el cuarenta y cinco y están restringidas al uso del suelo habitacional de baja intensidad. La utilización de estas áreas requieren de estudios de impacto vial, ambiental y mecánica de suelo, estudios hidrológicos, geológicos, que indiquen las medidas necesarias para mitigar los impactos negativos al medio ambiente. Estas áreas se identificarán con la clave AA.

VII.- Áreas naturales protegidas: Son aquellas áreas que por sus características propias o del paisaje deberán preservarse en su estado natural sin modificaciones provocadas por el hombre para mantener el equilibrio ecológico, de conformidad con lo que establecen las leyes federales y estatales en materia de equilibrio ecológico y protección al



ambiente. Se identificarán con la clave ANP y comprende los siguientes lugares:

- a. Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", con la clave ANPPN;
- a.- Parque Ecológico Chipinque, con la clave ANPPE; y,
- b.- Zona de preservación natural Cerro de las Mitras, con la clave ANPCM.

En las áreas naturales protegidas solamente se podrán realizar las obras o acciones autorizadas por las leyes y ordenamientos de la materia y bajo la autorización y supervisión de las autoridades competentes.

CAPÍTULO II UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 8. La utilización general del suelo en las áreas urbanas y urbanizables para el crecimiento urbano estará relacionada con las actividades habitacionales, económicas, sociales, educativas, recreativas, culturales, de cuidado y atención a la salud, comunicación, circulación, transporte, infraestructura y servicios públicos.

Artículo 9. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causas de prevención de riesgos, serán solo aquellas necesarias para evitar daños a la población ubicada en o cercana a dichas áreas. Por lo tanto solo se permitirán las construcciones que sean expresamente indispensables para prevenir, mitigar o eliminar riesgos a la población, siempre y cuando cumplan con las normas de construcción y estudio requeridos por la Secretaría.

Artículo 10. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica estarán relacionadas con las actividades de: conservación y mejoramiento del medio ambiente, recreativo y cultural, siempre y cuando no altere el entorno natural.

CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 11. Para efectos de la administración y control del desarrollo urbano, el Municipio tendrá además de las señaladas en la Ley, la zonificación primaria siguiente:

I.- Áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica; y

II.- Áreas no urbanizables por prevención de riesgos.

La zonificación primaria deberá delimitarse gráficamente y con su clave correspondiente en los Planes.

Artículo 12. Las zonas primarias tendrán las zonas secundarias que se requieran, de conformidad con este Reglamento y se delimitarán gráficamente en los Planes identificándolas con su clave correspondiente

CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 13. La zonificación secundaria es la división del territorio municipal en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas.



La predominancia se entenderá como la ocupación o uso actual o previsto de más del cincuenta por ciento del área neta de la zona, esto es, sin incluir la vialidad.

Artículo 14. La zonificación secundaria deberá establecerse gráficamente en el o los planos necesarios que integren los Planes con el nombre del uso o destino del suelo predominante en cada zona.

Artículo 15. Las zonas primarias urbanas y urbanizables podrán dividirse en las zonas secundarias siguientes:

I.- Según los usos de suelo:

a.- Habitacional unifamiliar: Zona en la que predominan los lotes con una vivienda en cada predio, según las densidades que se determinen en los Planes;

b.- Habitacional multifamiliar: Zona en la que predominan los lotes con dos ó más viviendas por predio, según las densidades que se determinen en los Planes;

c.- Comercial: Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de compra, venta o renta de productos diversos tangibles, según se determine en los Planes.

d.- Servicios: Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de prestación o intercambio de servicios no tangibles, según se determine en los Planes.

e.- Industrial: Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las que se realicen actividades de producción o transformación de productos tangibles diversos, según se determine en los Planes.

f.- Mixtos: Zona en la que se complementan dos o más usos, con excepción de los que sean de alto riesgo para el bienestar de la población, en los términos de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos vigentes, según se determine en los Planes.

I.- Según los destinos del suelo:

Espacio abierto: Zona en la que predominan predios libres de construcciones, o éstas son mínimas con relación al predio y además, pudiendo o no tener vegetación natural o inducida;

Área verde: Zona en la que predominan predios con vegetación natural o inducida, destinada área de absorción; y,

Equipamiento urbano: Zona en la que predominan predios con edificaciones del Sector Público Federal, Estatal, Municipal, Paraestatal o Descentralizado.

En cada zona se incluye la vialidad, infraestructura y las áreas municipales correspondientes.

Artículo 16. La zona no urbanizable por causa de preservación ecológica podrá dividirse en las siguientes zonas secundarias:



- I.- Parque natural;
- II.- Parque ecológico;
- III.- Zona de preservación natural; y
- IV.- Área verde.

Artículo 17. La zona no urbanizable por prevención de riesgos no tendrá zonas secundarias.

Artículo 18. La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en los planos de los Planes se ajustará, según el caso, a lo siguiente:

- I.- Los límites territoriales del Municipio;
- II.- El eje de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- III.- El eje de las vías de ferrocarril;
- IV.- Los ejes de las manzanas;
- V.- Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos ó canales;
- VI.- Los límites de un lote o predio; y,
- VII.- En situaciones no comprendidas en las fracciones anteriores, las autoridades municipales interpretarán los límites de las zonas sin modificarlos.

Artículo 19. Cuando un lote o predio sea dividido por los límites de una o más zonas secundarias, el propietario podrá optar entre:

- I.- Asimilar al tipo de la zona de mayor fracción del predio, la fracción menor si ésta es menor a quinientos metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública;
- II.- Asimilar al tipo de la zona de fracción mayor una franja paralela de la fracción menor que no exceda de quince metros de ancho y no tenga frente a la vía pública;
- III.- Mantener toda la fracción menor sometido al tipo de la zona que le corresponde y no de frente a una vía pública; y,
- IV.- Si la fracción menor tiene frente a vía pública el propietario del predio deberá de mantenerlo sometido al tipo de la zona que le corresponde, salvo que realice el procedimiento y reúna los requisitos correspondientes para su cambio.

Artículo 20. Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, retificaciones o subdivisiones de predios. Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a éstos.



Artículo 21. Las zonas comerciales y de servicios que se determinen en los Planes a lo largo de calles y avenidas se denominarán como Corredores Urbanos.

Artículo 22. En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo y edificaciones diferentes al predominante, siempre y cuando sean complementarios o compatibles.

CAPÍTULO V USOS Y DESTINOS DEL SUELO

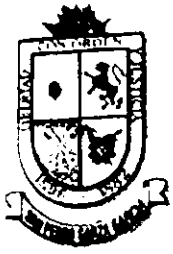
Artículo 23. Los usos y destinos de los predios y edificaciones que se construyan en ellos, se clasifican en función del grado de impacto sobre el medio ambiente según las categorías siguientes:

- I.- Bajo impacto;
- II.- Mediano impacto; y,
- III.- Alto impacto.

Artículo 24. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con bajo impacto sobre el medio ambiente deberán estar señalados en los Planes y serán los siguientes:

Tiendas de productos básicos: abarrotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, panaderías, comidas para llevar,
Tiendas de Vestir: ropa, calzado, accesorios diversos y similares;
Tiendas de Especialidades para Consumo: farmacias y boticas, dulcerías, neverías, alimentos sin procesar o para llevar;
Tiendas de especialidades: artículos de oficina o profesionistas, joyerías, relojerías, ópticas, mueblerías, decoración, de regalos y similares; plantas, flores, instrumentos y artículos musicales, artículos deportivos, artículos y aparatos eléctricos o electrónicos, librerías, papelerías, revisterías y similares; discos y similares; telas y mercerías; tiendas de conveniencia, recepción y entrega de ropa para lavandería y tintorería; y que cumplan con las siguientes condiciones:

- I.- Que en conjunto no requieran más de cincuenta cajones de estacionamiento; y la superficie del predio no sea mayor a mil metros cuadrados,
- II.- No generan flujos vehiculares que requieran la ejecución de obras medidas de obras y señalamientos viales;
- III.- Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad hasta de tres y media toneladas, con una frecuencia de uso menor a tres veces por semana;
- IV.- Disponen de espacios de estacionamiento dentro del lote, predio o edificación para el estacionamiento de los vehículos de los usuarios y los empleados, así como para las maniobras de carga y descarga de vehículos de transporte de carga;



V.- No generan grasas, desechos sólidos o líquidos que rebasen las Normas Oficiales Mexicanas;

VI.- No descargan a las redes de drenaje sanitario o al suelo grasas, aceites y demás similares como producto de sus actividades;

VII.- No emitan olores de manera continua, frecuente o repetitiva que sean detectados por una persona de sensibilidad normal;

VIII.- No generan ruido mayor a sesenta y ocho decibeles entre las seis y las veinte dos horas ni mayor a sesenta y cinco decibeles entre las veinte dos y las seis horas, conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la norma que la sustituya.

IX.- No generan vibraciones continuas, frecuentes o repetitivas que excedan el segundo grado de la escala Richter o los efectos del tercer grado de la escala Mercalli. Se exceptúan las vibraciones con duración menor a cinco minutos al día, así como las generadas por actividades de construcción temporales o por los vehículos que llegan o salen del lugar;

X.- No emiten radiaciones o calor hacia el exterior de las edificaciones mayores a treinta grados centígrados;

XI.- No emiten hacia el exterior más de quinientos lúmenes de luz continua, o más de doscientos lúmenes de luz intermitente;

XI.- No emiten polvos, humos o partículas visibles o no que ensucien los paramentos o cubiertas de las edificaciones vecinas;

XII.- No utilizan, producen o generan desechos, sustancias o materias peligrosas en los términos indicados por las Normas Oficiales Mexicanas;

XIII.- No utilizan en las fachadas materiales reflejantes que puedan causar molestias visuales ó térmicas por los reflejos de la luz solar a los peatones, conductores de vehículos o personas vecinas a la edificación; y,

XIV.- Tienen los estacionamientos de tal manera que la salida de los vehículos hacia la calle sea de frente y no de reversa.

Artículo 25. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con mediano impacto sobre el medio ambiente estarán señalados en los Planes y serán los siguientes:

Tiendas y almacenes: alimentos y artículos en general; materiales de construcción; ropa, calzado y accesorios; centros comerciales; y, similares.

Compra-venta de vehículos, maquinaria, equipo, refacciones y accesorios: automóviles, camiones, motocicletas, implementos agrícolas o para la construcción, refacciones, llantas y similares, incluyendo talleres.

Establecimientos de alimentos y bebidas: cafés, restaurantes y cybercafés.

Establecimientos deportivo-recreativos: danza, aeróbicos, artes marciales y similares.

Oficinas públicas y privadas, bancos, agencias de viajes y similares.

Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos.

Establecimientos de salud: clínicas, consultorios y similares.



Establecimientos de servicios personales: baños públicos, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, sastrerías, alquiler de ropa, estudios fotográficos, alquiler de mobiliario, incluye loza y cristalería y similares.

Establecimientos de reparación y mantenimiento de electrodomésticos.

Establecimientos de asistencia animal: salones de corte y estética, clínicas y hospitales veterinarios y similares.

Establecimientos deportivos: frontón, tenis, boliches, billares, albercas y similares.

Además todos los que se permitan en las zonas de bajo impacto y que cumplan con las siguientes condiciones:

I.- Que en su conjunto requieran hasta ciento cincuenta cajones;

II.- Requieren de equipos, instalaciones y medidas adicionales para cumplir las normas que se indican en el artículo anterior; y,

III.- Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad mayor a tres y media toneladas y menor a diez toneladas.

Obligatoriamente requerirán realizar medidas de mitigación para evitar conflictos en la vialidad por los flujos generados.

Artículo 26. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con alto impacto sobre el medio ambiente estarán señalados en los Planes y serán los siguientes:

restaurantes-bares, discotecas, bares y cantinas, funerarias, columbarios, oficinas y edificaciones complementarias a las actividades industriales principales del lote, industria pesada, mediana y ligera; bodegas y depósitos: maderas, muebles, vehículos, maquinaria, silos, tolvas, abarrotos, percederos, productos en general, gasolineras y, similares.

Establecimientos de entretenimiento y recreación: auditorios, teatros, salas de concierto, cines, circos, clubes sociales, salones de eventos sociales, pistas de patinaje,

estadios, parques de béisbol, autódromos, velódromos, hipódromos, galgódromos, arenas de boxeo o lucha libre, plazas de toros, lienzos charros, pistas de equitación, palenques, gimnasios, centros deportivos y similares.

Establecimientos religiosos: templos, iglesias, capillas y similares.

Establecimientos para el transporte aéreo: aeropistas, helipuertos y similares.

Establecimientos de salud: hospitales, centros médicos, y similares.

Establecimientos de comunicaciones: teléfonos, radio, mensajería, paquetería.

Establecimientos de investigación: centros de investigación, laboratorios, observatorios y similares.

Establecimientos culturales: museos, pinacotecas, galerías de arte, acuarios, zoológicos y similares.

Establecimientos de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres, lavados y similares.

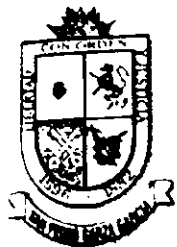
Establecimientos o instalaciones de seguridad: policía, tránsito, bomberos, militares, rehabilitación de menores, reclusorios y similares.

Establecimientos de servicios informativos: archivos, bibliotecas, hemerotecas, centros de prensa.

Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, cine.

Establecimientos para el transporte terrestre: terminales, estaciones, encierros y similares de camiones, autobuses, ferrocarril.

Establecimientos de asistencia social: orfanatorios, asilos y similares.



Establecimientos de alojamiento: hoteles y suites.

Establecimientos mortuorios: Cementerios.

Además en general todos aquellos que no cumplan al momento de ingreso de la solicitud o al operar, con alguna de las normas de este Reglamento.

Artículo 27. En las zonas secundarias se permiten los usos y destinos del suelo de bajo impacto, según se determine en los Planes.

Artículo 28. En las zonas secundarias se permiten condicionados los usos y destinos del suelo de mediano impacto, según se determine en los Planes.

Artículo 29. En cualquier caso de uso que no sea habitacional unifamiliar deberá cumplirse con lo siguiente:

I.- Los lotes, predios o edificaciones ubicados colindantes con vías públicas de diferentes secciones viales, deberán tener sus accesos por la vía pública que tenga la mayor sección vial;

II.- Los lotes, predios o edificaciones ubicados con frente a vías públicas en las cuales la velocidad de circulación es de cincuenta kilómetros por hora o mayor, deberán contar con un acceso en diagonal suficientemente amplio para que no afecte la vialidad;

III.- Instalar los equipos o ejecutar las medidas necesarias para que el impacto vial y sobre el medio ambiente sea bajo o nulo; y,

IV.- No realizar actividades o acciones que tengan como consecuencia cambiar el impacto vial y al ambiente.

Artículo 30. En las zonas industriales se permiten los usos y destinos de alto impacto, sujetos a una licencia especial en la cual dependiendo del tipo de impacto, se determinarán las condiciones requeridas para su funcionamiento.

Artículo 31. En las demás zonas secundarias, no se permiten y están prohibidos los usos y destinos de los predios que sean de alto impacto o que expresamente así se indiquen en los Planes.

CAPÍTULO VI USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD

Artículo 32. Los usos o destinos del suelo en las zonas secundarias serán:

I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles.

II.- CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y



requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III.- COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

IV.- PROHIBIDOS: Los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Artículo 33. En las zonas habitacionales unifamiliares, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: vivienda unifamiliar, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas e infraestructura; y,

II.- Condicionados:

a.- Jardines de niños, que deben cumplir con lo siguiente:

- 1.- Ofrecer únicamente el servicio educativo de jardín de niños o guardería, es decir, que no forme parte de una escuela primaria o que pretenda ofrecer en el futuro otro nivel de servicio educativo;
- 2.- Estar ubicados frente o colindante a parques, jardines públicos, plazas, áreas verdes públicas y similares;
- 3.- Contar con vialidad para automóviles de ascenso y descenso de personas dentro del predio;
- 4.- Cumplir con la cantidad de cajones de estacionamiento que se indican en este Reglamento;
- 5.- No operar otro jardín de niños o guardería en la misma manzana y en las manzanas colindantes;
- 6.- Para efectos de las autorizaciones correspondientes se atenderá al concepto de primero en tiempo, primero en derecho; y,
- 7.- Estar ubicados en vialidades que sean igual o mayores a 15 metros de ancho.

b.- Comercio y servicios de bajo impacto, los que deberán estar agrupados en un centro vecinal que se determine en los Planes, ubicándose con frente a vías públicas con sección vial mayor a quince metros en la periferia de las colonias.

Artículo 34. En las zonas habitacionales multifamiliares, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas e infraestructura; y,

II.- Condicionados:

a.- Vivienda especial para adultos mayores, las cuales deben cumplir con lo siguiente:



- 1.- Elevador en caso de tener más de una planta;
- 2.- Área para servicios de enfermería; y,
- 3.- Estar ubicado en una zona con uso de suelo multifamiliar.

b.- Comercio y servicios de bajo impacto, los que deberán estar agrupados en un centro vecinal que se determine en los Planes, ubicándose con frente a vías públicas con sección vial mayor a quince metros en la periferia de las colonias.

Artículo 35. En las zonas comerciales, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: comercio y servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular y peatonal; parques, jardines y plazas públicas; e infraestructura; y,

II.- Condicionados: comercio y servicios de alto impacto cuando así lo permita el Plan, vivienda unifamiliar como anexo al uso comercial, equipamiento urbano.

Artículo 36. En las zonas de servicios, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas, e infraestructura; y,

II.- Condicionados: servicios de alto impacto cuando así lo permita el Plan, vivienda unifamiliar como anexo al uso de servicios, equipamiento urbano.

Artículo 37. En las zonas mixtas, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: vivienda unifamiliar, comercio y servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas, e infraestructura; y,

II.- Condicionados: vivienda multifamiliar como complemento de los comercios y servicios, equipamiento urbano.

Artículo 38. En las zonas industriales, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

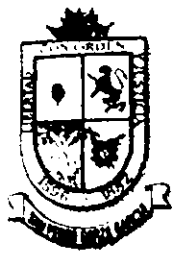
I.- Permitidos: industria de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular y vialidad peatonal, Parques, jardines y plazas públicas; e, Infraestructura; y,

II.- Condicionados: comercio y servicios de bajo y mediano impacto.

Artículo 39. En las zonas de espacio abierto, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: campos deportivos, canchas e instalaciones deportivas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura, parques, jardines, plazas públicas, explanadas; y,

II.- Condicionados: estacionamientos públicos.



Artículo 40. En las zonas de área verde, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: jardines públicos, viveros públicos, parques, plazas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura; y,

II.- Condicionados: equipamiento urbano complementario en la zona;

Artículo 41. En las zonas de equipamiento urbano, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitido: equipamiento urbano, jardines públicos, parques, plazas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura; y,

II.- Condicionados: campos deportivos, canchas e instalaciones deportivas.

Artículo 42. En las zonas de parque natural, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: parque natural, áreas verdes naturales no inducidas; y,

II.- Condicionados: vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura.

Artículo 43. En la zona de parque ecológico, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: parque natural, áreas verdes naturales no inducidas; y,

II.- Condicionados: servicios recreativos y turísticos de bajo impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura y, equipamiento de servicios complementarios a su actividad propia.

Artículo 44. En las zonas de preservación ecológica y área verde, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

I.- Permitidos: áreas verdes naturales no inducidas y escurrimientos pluviales; y,

II.- Condicionados: infraestructura; equipamiento de servicios complementarios a su actividad.

Artículo 45. Son incompatibles todos los usos y destinos de predios y edificaciones que no se mencionan expresamente como compatibles en las zonas secundarias. Quedan prohibidos los usos incompatibles además de los siguientes usos del suelo: casas de apuestas, cabarets, centros de espectáculos de desnudos o semidesnudos en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, salas de masajes no terapéuticos, prostibulos y hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

Artículo 46. La Secretaría, la ciudadanía o las instituciones podrán proponer, conjunta o separadamente, al Republicano Ayuntamiento la reclasificación los usos y destinos de predios y edificaciones, previo el estudio y análisis que demuestren, en su caso, la compatibilidad o incompatibilidad de dichos usos o destinos en la zona secundaria en que se ubiquen los predios o edificaciones.



TÍTULO IV NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I ZONAS HABITACIONALES

Artículo 47. La superficie, y el frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar y multifamiliar deben ser los siguientes:

I.- Los que se hayan autorizado al construir el fraccionamiento, colonia o condominio;

II.- Los que se hayan autorizado al subdividir o fusionar dos o más lotes o al relotificar una manzana, según se determinen en los Planes para dicha zona; y,

III.- Los existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.

Artículo 48. La altura máxima que podrán tener las viviendas unifamiliares, debe ser la siguiente:

I.- En lotes hasta mil doscientos metros cuadrados: diez metros

II.- En lotes de mil doscientos un metros cuadrados hasta dos mil quinientos metros cuadrados: doce metros.

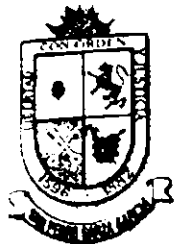
III.- En lotes mayores a dos mil quinientos metros cuadrados: catorce metros.

Artículo 49. Toda edificación multifamiliar podrá tener una altura máxima de diez metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar.

Artículo 50. En los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, las construcciones tendrán una altura máxima de cuatro metros cincuenta centímetros del punto más alto del lote o diez metros en cada punto del desplante de la construcción, lo que sea mayor, siempre y cuando la pendiente del terreno sea menor a cuarenta y cinco por ciento y que se cumplan las demás normas de construcción aplicables a la zona.

Artículo 51. Para las edificaciones con techos inclinados, la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la cúspide de la losa; para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, pretilas hasta un metro y veinte centímetros de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión de señal de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales.

Artículo 52. Las alturas para las bardas serán las siguientes:



Los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, la altura máxima será de dos metros.

En el resto del área municipal será de tres metros sesenta centímetros.

Artículo 53. Las alturas para los muros de contención para los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, será de cuatro metros. En el resto del municipio será hasta de tres metros sesenta centímetros, señalándose que no se permitirán cortes sin muro de contención. Cuando los muros de contención formen parte del desplante de la construcción no se señalarán alturas máximas para estos.

Artículo 54. Las edificaciones que se construyan en el Municipio deberán respetar los lineamientos siguientes:

I.- Alineamiento vial, el que se indique en los Planes, programas o proyectos de vialidad o desarrollo urbano vigentes;

II.- Remetimiento mínimo frontal:

a).- En todos los casos, el cinco por ciento de la longitud del frente del lote;

b).- En el caso de la vivienda unifamiliar de alta densidad, cuando dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando la edificación esté ubicada en áreas de protección patrimonial, no habrá remetimiento;

c).- Las cocheras en las viviendas no requieren remetimiento, ni las construcciones sobre ellas; lo mismo se aplicará en las casetas de vigilancia menores a diez metros cuadrados y los pórticos de acceso; y,

d).- En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.

III.- Remetimiento mínimo posterior: El diez por ciento de la longitud del fondo del lote o tres metros, el que sea mayor. Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, se tomará en consideración cada línea de la colindancia para establecer este remetimiento. Se exceptúan de lo anterior los vestidores, baños, cuartos de servicio, pequeños almacenes, asadores y cocheras.

IV.- Remetimiento mínimo lateral: el tres por ciento de los lados del terreno o sesenta centímetros, el que sea mayor, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados no tengan este remetimiento o se presenten las circunstancias y condiciones establecidas en las fracciones siguientes;

a.- Cuando el frente sea de ocho metros de ancho o menor, no se exigirán remetimientos mínimos laterales; y,

b.- Cuando el frente sea mayor de ocho metros o hasta quince metros de ancho, una de las colindancias laterales en planta baja deberá respetar el remetimiento mínimo lateral indicado; en la planta alta no se exigirá el remetimiento mínimo lateral;



V.- Las edificaciones con uso de suelo de comercio o de servicio no requerirán de remetimiento lateral, salvo que éstas se destinen en actividades recreativas, educativas o colinden con predios de uso habitacional;

VI.- No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando por disposición de los Planes, el predio no requiera tal remetimiento, pero si se permitirá cuando los muros den frente a un área pública;

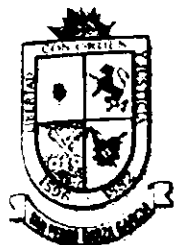
VII.- Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados en las fracciones anteriores, al darse un cambio de uso de suelo o de uso de edificación no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos;

Los remetimientos mínimos correspondientes a predios de conformación perimetral con tres o más lados y donde se desarrollen conjuntos habitacionales, en donde los remetimientos no son paralelos al lado del predio, serán determinados por la Secretaría, considerando los criterios mencionados en las fracciones anteriores.

Artículo 54. La densidad máxima permisible habitacional se indica en la Tabla siguiente:

Tabla de Densidad Máxima Habitacional.

Clave	Viv. / Hectárea	Lote mínimo	Tipo	Categoría
H1	HASTA 120	50	Unifamiliar	Alta Densidad
H2	HASTA 90	66	Unifamiliar	Alta Densidad
H3	HASTA 70	85	Unifamiliar	Alta Densidad
H4	HASTA 60	100	Unifamiliar	Alta Densidad
H5	HASTA 45	135	Unifamiliar	Media Densidad
H6	HASTA 40	150	Unifamiliar	Media Densidad
H7	HASTA 30	200	Unifamiliar	Media Densidad
H8	HASTA 24	250	Unifamiliar	Media Densidad
H9	HASTA 20	300	Unifamiliar	Media Densidad
H10	HASTA 15	400	Unifamiliar	Baja Densidad
H11	HASTA 12	500	Unifamiliar	Baja Densidad
H12	HASTA 10	600	Unifamiliar	Baja Densidad
H13	HASTA 7.5	800	Unifamiliar	Baja Densidad
H14	HASTA 6	1000	Unifamiliar	Baja Densidad
H15	HASTA 5	1200	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H16	HASTA 3	2000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H17	HASTA 1.5	4000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H18	HASTA 1	6000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad



HM1	HASTA 120	50	Multifamiliar	Alta Densidad
HM2	HASTA 90	66	Multifamiliar	Alta Densidad
HM3	HASTA 70	85	Multifamiliar	Alta Densidad
HM4	HASTA 60	100	Multifamiliar	Alta Densidad
HM5	HASTA 45	135	Multifamiliar	Media Densidad
HM6	HASTA 40	150	Multifamiliar	Media Densidad
HM7	HASTA 30	200	Multifamiliar	Media Densidad
HM8	HASTA 24	250	Multifamiliar	Media Densidad
HM9	HASTA 20	300 y más	Multifamiliar	Baja Densidad

En los predios que aparezcan indicados en los Planes como comerciales y de servicios se podrá desarrollar vivienda habitacional multifamiliar cuya densidad estará limitada por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), su norma de estacionamiento y el resto de los lineamientos aplicables a cada caso en específico.

En la vivienda para adultos mayores se aplicarán los lineamientos del párrafo anterior.

Artículo 55. En los Planes se definirán las densidades aplicables a cada una de las zonas secundarias.

Artículo 56. Los lotes habitacionales deben dejar libre de construcción para área verde, como mínimo, el porcentaje indicado en la tabla adjunta del área total del lote (Coeficiente de Área Verde ó CAV).

COEFICIENTE DE AREA VERDE (CAV)						
	TAMAÑO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con densidad forestal alta		40%	40 %	40 %	50 %	60 %
Predios con pendientes > 30%		20%	25%	30%	50%	60%
Unifamiliares	10%	15%	20%	20%	25%	30%
Multifamiliares	10%	15%	20%	20%	25%	25%
1) Valle Oriente respeta su plan maestro en cuanto a CAS y remetimientos.						

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales; es decir, sin techo, cubierta, pavimento, sótano o cualquier tipo de material impermeable (CAV).

Artículo 57. Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), serán como máximo los indicados en las siguientes tablas:



COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)						
	TAMAÑO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		65%	45%	40%	30%	20%
Unifamiliares	80%	75%	70%	65%	60%	50%
Multifamiliares	80%	75%	70%	70%	70%	70%
	1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos. 2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y sí para el CUS.					

El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestibulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS).

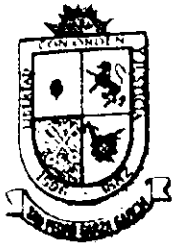
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)						
	TAMAÑO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		1.5	1.3	1	0.8	0.5
Unifamiliares	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1
Multifamiliares	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos. 2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y sí para el CUS 3) Es factible la variación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente 4) En zonas ubicadas frente a carril lateral, se respetará el CUS de 4.00 veces					

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados y por cada cajón de estacionamiento excedente se agregarán quince metros cuadrados para efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

CAPÍTULO II ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS

Artículo 58. La superficie y el frente mínimos de los lotes para uso comercial, de servicios o mixtos deben ser los siguientes:

I.- Los que se hayan autorizado o se autoricen al construir el fraccionamiento, colonia o condominio;



II.- Los que se hayan autorizado o se autoricen al subdividir o fusionar dos o más lotes, o al relotificar una manzana; o,

II.- Los existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.

Para los efectos de los incisos I y II anteriores, las autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, se harán en lotes cuyos frentes a la vía pública tengan como mínimo ocho metros y como mínimo ochenta metros cuadrados de superficie.

Los lotes para uso comercial, de servicios o mixtos, que tengan un fondo mayor a cien metros contados a partir del alineamiento vial del frente que tenga uso comercial, de servicios o mixtos, tendrán el uso de suelo que les corresponda sólo dentro de los primeros cien metros de fondo, en función del frente referido. El resto tendrá un uso de Suelo Habitacional Unifamiliar o Multifamiliar cuando así se autorice expresamente.

Artículo 59. Toda edificación comercial, de servicios o mixta tendrá una altura máxima de diez metros o la que resulte de agregar el resultado de calcular la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia del más próximo predio Habitacional Unifamiliar.

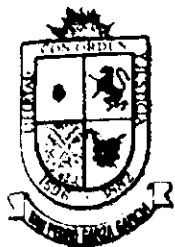
La altura máxima para los predios que se ubiquen en los siguientes supuestos será:

a.- Para predios con pendiente hasta del quince por ciento cuatro metros con cincuenta centímetros del punto más alto, siempre y cuando no exceda de diez metros del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante; y,

b.- Para predios con pendiente mayor al quince por ciento pero con pendiente menor de treinta por ciento cuatro metros con cincuenta centímetros del punto más alto, siempre y cuando no exceda de siete metros con cincuenta centímetros del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante.

Artículo 60. Las edificaciones comerciales o de servicios deben respetar los lineamientos que se indican en este Reglamento, así como exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, los usos del suelo y edificación autorizados.

Artículo 61. Los lotes con usos comerciales, de servicios o mixtos, deben dejar libre de construcción para área verde como mínimo, el porcentaje indicado en la tabla adjunta del área total del lote Coeficiente de Área Verde (CAV).



COEFICIENTE DE AREA VERDE (CAV)					
TAMAÑO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
10%	10%	15%	20%	20%	20%
1) Valle Oriente respeta su plan maestro en cuanto COS, CUS, CAS y remetimientos.					

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales; es decir, sin techo, cubierta, pavimento, sótano o cualquier tipo de material impermeable.

Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), serán como máximo los indicados en las siguientes tablas:

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)					
TAMAÑO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
80%	80%	70%	70%	70%	70%
1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos.					
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y sí para el CUS					

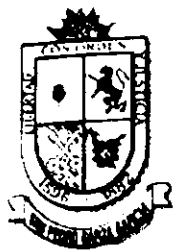
El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS).

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	
PREDIOS UBICADOS EN ZONAS DE BAJO IMPACTO	1.5 VECES
TODOS LOS DEMÁS	2.5 VECES
1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos.	
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y sí para el CUS	
3) Es factible la variación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente	
4) En zonas ubicadas frente a carril lateral, se respetará el CUS de 4.00 veces	

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados y por cada cajón de estacionamiento excedente se agregarán quince metros cuadrados para efectos del coeficiente de utilización del suelo (CUS)

CAPÍTULO III ZONA INDUSTRIAL

Artículo 62. La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones es de catorce metros sobre el nivel del terreno, sin contar chimeneas, tanques de agua, cubos de elevadores, antenas y demás dispositivos o equipos complementarios a la actividad industrial. La altura



podrá aumentarse hasta un cincuenta por ciento de la distancia horizontal menor que exista entre el perímetro del edificio y del perímetro de los lotes de vivienda más cercana.

CAPÍTULO IV OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

Artículo 63. En las zonas secundarias de espacio abierto, área verde, equipamiento urbano, parque natural, parque ecológico y preservación natural los predios tendrán la superficie y frente mínimos coeficiente de ocupación de suelo (COS), coeficiente de utilización de suelo (CUS) y alturas necesarios para el desarrollo de los usos del suelo compatibles que se indican en el presente Reglamento.

CAPÍTULO V NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 64. Las edificaciones deben cumplir con las normas de estacionamiento de este Reglamento, siendo aplicables en todos los casos correspondientes a una obra nueva, a un cambio de uso del suelo o a un cambio de uso de edificación que requiera la modificación o ampliación de la construcción existente.

Artículo 65. Las construcciones habitacionales unifamiliares deben proporcionar espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o edificación conforme a lo siguiente:

Tabla de Cajones de Estacionamiento por Vivienda Unifamiliar según Área de Construcción:

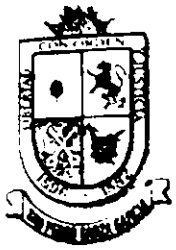
Superficie de construcción en M2	Número de cajones	Superficie de construcción en M2	Número de cajones
Hasta 150	1	De 501 a 600	5
De 151 a 250	2	De 601 a 700	6
De 251 a 400	3	De 701 en adelante	7
De 401 a 500	4		

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 66 Para la cuantificación de cajones de estacionamiento se incluirá toda la construcción excepto cocheras y losas jardín. Para las construcciones de más de setecientos metros cuadrados en las que se tenga contemplado en el proyecto más de cuatro habitaciones destinadas a dormitorio, se adicionará un cajón por cada doscientos metros cuadrados.

Artículo 67 Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en edificios habitacionales multifamiliares se aplicará de la siguiente forma: dos cajones de estacionamiento por unidad de departamento de hasta ciento cincuenta metros cuadrados de construcción y a partir de ciento cincuenta y un metros cuadrados de construcción se agregará un cajón por cada cien metros cuadrados. Lo anterior sin perjuicio de adicionar los cajones de estacionamiento para visitantes.

Artículo 68 El espacio mínimo para un cajón de estacionamiento es de dos metros con setenta centímetros por cinco metros.



Artículo 69 El espacio mínimo para un cajón estacionamiento compacto es de dos metros con cincuenta centímetros por cuatro cincuenta.

Artículo 70 Los cajones para estacionamiento de automóviles en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros por dos metros ochenta.

Artículo 71 La vivienda especial para adultos mayores deberá proporcionar un cajón de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.

Artículo 72. El lote o predio con uso comercial o de servicios deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en las siguientes tablas. En los casos en los que en un mismo predio se den varios usos se aplicará la norma mas alta de los giros permitidos en la zona la Secretaria podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dichas tablas al que tenga mayor similitud.

Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos
En Lotes o Edificaciones Comerciales.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES COMERCIALES.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
Bodegas y depósitos: maderas, muebles, vehículos, maquinaria, silos, tolvas, abarrotos, perecederos, productos en general, gasolineras y, similares.	Un cajón por cada 100 m2 de construcción.
Tiendas de productos básicos: abarrotos, carnicerías, fruterías, tortillerías, panaderías, comidas para llevar, y similares. Tiendas de vestir: ropa, calzado y similares.	Un cajón por cada 20 m2 de construcción.
Tiendas de especialidades para consumo: farmacias y boticas, dulcerías, neverías, alimentos sin procesar o para llevar,	
Tiendas de especialidades: artículos de oficina o profesionistas, joyerías, relojerías, ópticas, mueblerías, decoración, de regalos y similares; plantas, flores, instrumentos y artículos musicales, artículos deportivos, artículos y aparatos eléctricos o electrónicos, librerías, papelerías, revisterías y similares; discos y similares; telas y mercerías; tiendas de conveniencia; recepción y entrega de ropa para lavandería y tintorería y similares.	
Tiendas y almacenes: alimentos y artículos en general; materiales de construcción; ropa, calzado y accesorios; centros comerciales sin tienda(s)-ancla; y, similares.	
Compra-venta de vehículos, maquinaria, equipo, refacciones y accesorios: automóviles, camiones, motocicletas, implementos agrícolas o para la construcción, refacciones, llantas y similares (incluyendo talleres).	Un cajón por cada 40 m2 de construcción.

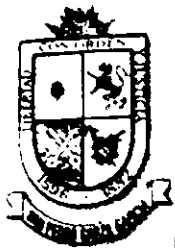
A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos



En Lotes o Edificaciones de Servicios.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE SERVICIOS.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.	
Establecimientos de alimentos y bebidas: cafés, restaurantes, cybercafés y similares.	Un cajón por cada 10 metros cuadrados de construcción.	
Establecimientos deportivos-recreativos: danza, aeróbicos, artes marciales, auditorios, teatros, salas de concierto, cines, circos, clubes sociales, salones de eventos sociales, pistas de patinaje, estadios, parques de béisbol, autódromos, velódromos, hipódromos, galgódromos, arenas de boxeo o lucha libre, plazas de toros, lienzos charros, pistas de equitación, palenques, gimnasios , centros deportivos y similares.		
Establecimientos de educación media superior y superior: preparatorias , universidades y similares.		
Oficinas públicas y privadas, bancos y similares.		
Establecimientos de servicios personales: baños públicos, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, salas de masajes, sastrerías, alquiler de ropa, estudios fotográficos, alquiler de mobiliario (incluye loza y cristalería) y similares.		
Establecimientos de reparación y mantenimiento de electrodomésticos.		
Establecimientos religiosos: templos, iglesias, capillas y similares.		
Establecimientos para el transporte aéreo. aeropuertos, aeropistas, helipuertos y similares.		
Establecimientos de salud: hospitales, clínicas, centros médicos, consultorios y similares.		
Establecimientos de comunicaciones: teléfonos, radio, mensajería, paquetería .		Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción.
Establecimientos de asistencia social: guarderías, centros de integración juvenil o familiar y similares.		
Establecimientos de asistencia animal: salones de corte y estética, clínicas y hospitales veterinarios y similares.		
Establecimientos de educación elemental: jardines de niños, primarias, escuelas para niños atípicos y similares.		
Establecimientos de educación media: secundarias, institutos técnicos, academias y similares.		
Establecimientos de investigación: centros de investigación, laboratorios, observatorios y similares.		
Establecimientos culturales: museos, pinacotecas, galerías de arte, acuarios, zoológicos y similares.		
Establecimientos de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres , lavados y similares.		



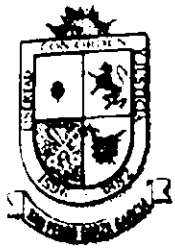
Establecimientos o instalaciones de seguridad: policía, tránsito, bomberos, militares, rehabilitación de menores, reclusos y similares.	Un cajón por cada 40 metros cuadrados de construcción.
Establecimientos de servicios informativos: archivos, bibliotecas, hemerotecas, centros de prensa.	
Establecimientos mortuorios: crematorios, osarios.	
Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, cine.	
Establecimientos para el transporte terrestre: terminales, estaciones, encierros y similares de camiones, autobuses, ferrocarril.	
Establecimientos culturales: planetarios, jardines botánicos y similares	
Establecimientos de asistencia social: orfanatorios, asilos y similares.	
Establecimientos deportivos: frontón, tenis, golf, boliches, billares, albercas y similares.	Un cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción.
Establecimientos de alojamiento: hoteles, moteles y suites.	Dos cajones por cada cancha, hoyo, mesa de juego o 100 m cuadrados de alberca respectivamente.
Establecimientos mortuorios: Cementerios	Un cajón por cada 3 habitaciones en hoteles. Un cajón por cada habitación en moteles y suites.
Establecimientos mortuorios: agencias de inhumaciones.	40 cajones por cementerio
	40 cajones por sala de velación.

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 73. El lote o predio con uso industrial deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en la siguiente tabla. La Secretaría podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dicha tabla al que al que tenga mayor similitud.

Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos En Lotes o Edificaciones Industriales.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Oficinas y edificaciones complementarias a las actividades industriales principales del lote.	Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción.
Industria pesada	Un cajón por cada 200 metros cuadrados de construcción.



Industria mediana	Un cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción.
Industria ligera	Un cajón por cada 40 metros cuadrados de construcción.

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 74. Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las siguientes tablas, con excepción de los lotes que den frente vías secundarias. Por cada cinco cajones para vehículos normales, uno de ellos puede ser autorizado para vehículos compactos.

Tabla de Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Normales

Cajón para Vehículo Normal				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHORO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.70	5.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	2.70	5.00	5.55	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	2.70	5.00	5.70	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	2.70	5.00	5.45	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.70	5.00	4.85	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	7.00	2.80	3.80	3.80	7.00	7.00

NOTA: (E) = C+D

Tabla de Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Compactos

Cajón para Vehículo Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHORO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.50	4.50	4.50	6.50	6.50	7.00	7.00
75°	2.50	4.50	5.00	5.50	5.45	7.00	7.00
60°	2.50	4.50	5.15	4.55	4.65	7.00	7.00
45°	2.50	4.50	4.95	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.50	4.50	4.45	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	6.00	2.60	3.80	3.80	7.00	7.00

Artículo 75 Las edificaciones comerciales, de servicios e industriales que utilicen una flotilla de vehículos como apoyo a las actividades que se desarrollan en ellas, deben tener un estacionamiento exclusivo para



acomodarlos. Además debe estar separado físicamente del estacionamiento destinado para el público en general y los empleados.

Artículo 76 Todos los vehículos de una flotilla deben ocupar su estacionamiento en cualquier horario.

Artículo 77. Las rampas de circulación vehicular interior en los estacionamientos pueden tener, como máximo, el quince por ciento de pendiente, con una transición entre la rampa y el piso del seis por ciento de pendiente como mínimo. La longitud mínima de la rampa de transición debe ser de tres metros con sesenta centímetros y el ancho de la misma será de tres metros por cada sentido de circulación.

Artículo 78 Cuando la entrada o salida de un estacionamiento requiera de rampas, éstas deberán respetar el nivel de la banqueta.

Artículo 79. Las edificaciones habitacionales multifamiliares, condominios horizontales o los conjuntos habitacionales deben tener un quince por ciento adicional a la norma de cajones de estacionamiento los cuales se destinara para los visitantes.

Artículo 80. Los estacionamientos deben permitir la salida de frente de los vehículos. Excepcionalmente la Secretaría, con la opinión favorable de la Dirección de Tránsito determinará los casos en los que se permitirá la salida en reversa de los vehículos.

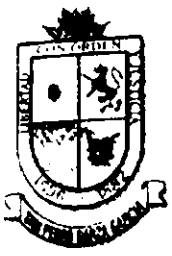
Artículo 81. Solamente en los lotes, predios o edificios que cuenten con personal para servicio de estacionamiento a distancia para los clientes (Valet – Parking), se permitirá el estacionamiento de vehículos de hasta tres vehículos uno detrás de otro, hasta en tres filas, lo cual implica la realización de maniobras para acomodarlos o retirarlos.

Artículo 82. Previo dictamen afirmativo del Instituto de Planeación Urbana, la Secretaría podrá autorizar nuevas tecnologías para estacionamiento de vehículos.

Artículo 83. Cualquier edificación nueva, con excepción de la vivienda unifamiliar, ubicada en lotes o predios de mil quinientos metros cuadrados o más y cualquier edificación educativa nueva ubicada en lotes o predios de cualquier superficie deberán proporcionar un espacio interior para el ascenso y descenso seguro de las personas (vestíbulo vehicular).

Artículo 84. Los estacionamientos exteriores deben quedar aislados de los lotes, predios o edificaciones de vivienda colindantes que sean de otro propietario, mediante el empleo de muros, bardas o cercas de materiales sólidos que impidan la visión y la circulación. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes.

Artículo 85. Se podrá presentar un proyecto de estacionamiento a distancia, no mayor a cien metros de la edificación a la que dará el servicio. Además del proyecto, se presentará el contrato de prestación del servicio o el convenio para utilizar el predio o edificación para el uso de estacionamiento, el cual deberá de tener un plazo no menor a cinco años de vigencia. La Secretaría podrá autorizar o negar el permiso para el funcionamiento del



estacionamiento a distancia si no se cumplen los requisitos relativos al uso del suelo y demás que se indican en este Reglamento.

Artículo 86. En aquellos centros comerciales o edificios de oficinas debidamente aprobados por la Secretaría, podrán aplicarse la norma de horario diferido de estacionamientos para giros comerciales o de servicios que funcionen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, restaurante-bar, discotecas y gimnasios; siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del cincuenta por ciento del total de cajones existentes del centro comercial, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con el acta de la junta de condóminos o aprobación del propietario.

Artículo 87. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de oficinas, el setenta por ciento de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el treinta por ciento restante para visitantes. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de comercio, el treinta por ciento de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el restante para visitantes. Los cajones deberán indicarse en el proyecto. Estos porcentajes podrán ser modificados por la Secretaría en función de las superficies que se vayan a destinar a cada uso.

CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

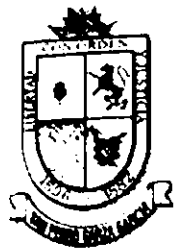
Artículo 88. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente a los remetimientos de hasta de un treinta por ciento será autorizado por la Secretaría y de más de treinta por ciento será autorizado siempre y cuando cuente con la opinión favorable por escrito de los propietarios de los predios colindantes al remetimiento solicitado y con las condiciones de ventilación e iluminación.

Artículo 89. Tratándose de modificaciones a lineamientos de altura de la edificación hasta de un diez por ciento de la altura permitida podrá ser autorizado por la Secretaría.

En el caso de que la modificación de lineamiento sea mayor de un diez por ciento, serán autorizados siempre y cuando cuente con la anuencia favorable por escrito de los propietarios de los predios colindantes, así como con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 90. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente a la altura de los cortes y muros de contención hasta del treinta por ciento de la altura permitida, podrán ser autorizados por la Secretaría, y de más de un treinta por ciento de la altura permitida serán autorizados por el Republicano Ayuntamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia favorable por escrito de los vecinos colindantes al lineamiento solicitado.

Artículo 91. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente al coeficiente de uso de suelo (CUS) podrá ser autorizado ésta por la Secretaría hasta de un diez por ciento del coeficiente permitido, siempre y cuando presente un proyecto de mejoramiento vial o ambiental en la zona, en los casos en lo que se requiera una modificación mayor al diez por ciento y de encontrarse en una zona receptora, deberá solicitar la transferencia de potencialidades.



Artículo 92. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) de hasta de diez por ciento del coeficiente permitido, será autorizado por la Secretaría.

Artículo 93. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de área verde (CAV) de hasta de un diez por ciento del coeficiente permitido será autorizado por la Secretaria y de más de diez por ciento será autorizado previa la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, condicionado a la ejecución de obras de mitigación.

Artículo 94. El tamaño mínimo del lote para subdivisiones podrá ser autorizado por la Secretaría tratándose de variaciones hasta de un cinco por ciento del lote mínimo de la zona indicado en los Planes.

Artículo 95. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar, o para comercio y servicio de bajo impacto, la Secretaria podrá autorizar la reducción de hasta un cajón de estacionamiento.

Artículo 96. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar y comercio y servicio de bajo impacto, mayores a un cajón de estacionamiento podrá ser autorizado por la Secretaría siempre y cuando cuente con la anuencia favorable por escrito de los vecinos colindantes, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 97. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda multifamiliar, o para comercio y servicio de mediano y alto impacto, éstas no podrán ser modificadas en ningún caso.

TÍTULO V ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I ARBOLADO

Artículo 98. La tala o transplante de árboles requiere de permiso de la Secretaría. Solamente podrá autorizarse la tala de árboles en los siguientes casos:

- a).- Cuando constituyan una amenaza contra la seguridad de personas o bienes;
- b).- En el área de desplante de una edificación;
- c).- Por razones fitosanitarias; y

AL



d).- Por causa de interés público.

Artículo 99. En los casos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo anterior, los árboles deberán reponerse en cantidad al Municipio conforme a la Tabla de Reposición de Arbolado.

TABLA DE REPOSICIÓN DE ARBOLADO

Equivalencia en árboles de 10 centímetros de diámetro de tronco, medidos a 20 centímetros de altura

Especie	Condiciones	cm.	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	42.5	45	47.5	50	52.5	55	57.5	60	62.5	65	67.5	70	72.5	75	77.5	80	82.5	85	87.5	90	92.5	95	97.5	100
en árbol	de árbol	por	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Encano S Verde	Buenas		4	7	9	12	16	20	25	30	36	42	49	56	64	72	81	90	100	110	121	132	144	158	169	182	196	210	225	306	400								
Encano Roble	Buenas		4	7	9	12	16	20	25	30	36	42	49	56	64	72	81	90	100	110	121	132	144	158	169	182	196	210	225	306	400								
Encano Ropio	Buenas		4	7	9	12	16	20	25	30	36	42	49	56	64	72	81	90	100	110	121	132	144	158	169	182	196	210	225	306	400								
Encano Roble	Regulares		4	6	9	12	15	19	22	27	31	37	42	48	54	61	67	75	77	82	91	108	108	117	127	136	147	157	169	229	300								
Ébano	Regulares		4	6	9	12	15	19	22	27	31	37	42	48	54	61	67	75	77	82	91	108	108	117	127	136	147	157	169	229	300								
Sabino	Regulares		4	6	9	12	15	19	22	27	31	37	42	48	54	61	67	75	77	82	91	108	108	117	127	136	147	157	169	229	300								
Pino	Malas		3	3	7	9	12	15	18	21	25	29	33	38	43	48	54	60	63	66	72	86	86	93	101	109	117	126	135	183	240								
Anacua	Regulares		3	3	7	9	12	15	18	21	25	29	33	38	43	48	54	60	63	66	72	86	86	93	101	109	117	126	135	183	240								
Mirzapote	Regulares		3	3	7	9	12	15	18	21	25	29	33	38	43	48	54	60	63	66	72	86	86	93	101	109	117	126	135	183	240								
Palo Blanco	Buenas		3	5	8	11	14	18	22	27	32	38	44	50	58	65	73	81	90	99	109	119	129	140	152	164	176	189	202	275	360								
Colón	Buenas		3	5	8	11	14	18	22	27	32	38	44	50	58	65	73	81	90	99	109	119	129	140	152	164	176	189	202	275	360								
Nogal	Regulares		2	4	6	8	11	13	16	20	24	28	33	37	43	49	55	61	67	74	82	89	97	105	114	123	132	142	151	206	270								
Pirul	Regulares		2	4	6	8	11	13	16	20	24	28	33	37	43	49	55	61	67	74	82	89	97	105	114	123	132	142	151	206	270								
Sauce	Malas		2	3	5	6	8	11	13	16	19	23	26	30	35	39	44	48	54	59	65	71	77	84	91	96	105	113	121	165	216								
Mirabe	Regulares		2	3	5	6	8	11	13	16	19	23	26	30	35	39	44	48	54	59	65	71	77	84	91	96	105	113	121	165	216								
Jaboncillo	Regulares		2	3	5	6	8	11	13	16	19	23	26	30	35	39	44	48	54	59	65	71	77	84	91	96	105	113	121	165	216								
Chenisse	Buenas		3	5	7	9	13	16	20	24	29	33	39	45	51	57	65	72	80	88	97	105	115	125	135	145	157	168	180	245	320								
Retama	Regulares		2	4	5	7	10	12	15	18	22	25	29	34	38	43	49	52	60	66	73	79	88	94	101	109	118	126	135	184	240								
Huazache	Malas		2	3	4	5	8	9	12	14	17	20	23	27	30	34	39	43	48	53	58	63	69	75	81	87	94	101	108	147	192								
Alamillo	Regulares		2	3	4	5	8	9	12	14	17	20	23	27	30	34	39	43	48	53	58	63	69	75	81	87	94	101	108	147	192								
Chopo	Regulares		2	3	4	5	8	9	12	14	17	20	23	27	30	34	39	43	48	53	58	63	69	75	81	87	94	101	108	147	192								
Sorribilla jap.	Buenas		3	4	6	8	11	14	17	21	25	29	34	39	45	50	57	63	70	77	85	92	101	109	118	127	137	147	157	214	285								
Tuero	Buenas		3	4	6	8	11	14	17	21	25	29	34	39	45	50	57	63	70	77	85	92	101	109	118	127	137	147	157	214	285								
Eucalipto	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210								
Jacaranda	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210								
Fresno	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210								
Crespon	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210								
Ficus	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210								
Palma Reina	Malas		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	128	168								
Palma Dandera	Regulares		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	128	168								
Palma Yuca	Regulares		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	128	168								
Palma sabal	Regulares		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	128	168								
Otros	Regulares		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	128	168								

BUENAS Árbol sano, vigoroso, sin signos aparentes de daños mecánicos, biológicos o químicos

REGULARES Árboles que requieren alguna acción correctiva. Pueden presentar daños menores por efectos biológicos o mecánicos

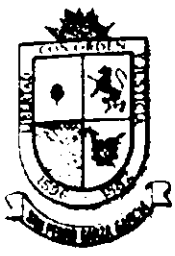
MALAS Árboles en franca decadencia, con severos daños de mutilación o ataque biológico o mecánico. Requieren acción correctiva mayor

Artículo 100. Para la tala de árboles que tengan un diámetro en su tronco mayor de ochenta centímetros se requerirá autorización del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 101. En caso de que sea indispensable trasplantar algún árbol, la Secretaría determinará las condiciones necesarias para el trasplante del o los árboles, ya sea en el mismo predio o en otro alternativo preferentemente en la misma zona. En caso de no sobrevivir algún árbol trasplantado se determinará la reposición del mismo, con otro de la misma especie u otra de acuerdo a la Tabla de Reposición de Arbolado.

Artículo 102. En caso de tala o trasplante sin autorización de la Secretaría, el infractor se sujetará a las sanciones establecidas en el presente Reglamento. Para tales efectos, se sancionará a quien ostente como propietario o poseedor del predio.

Artículo 103. Los residuos de la tala, trasplante, poda de árboles o desmonte deben depositarse por cuenta del responsable en los sitios autorizados por las autoridades competentes. Queda prohibida la quema de residuos vegetales.



Artículo 104. Las viviendas unifamiliares y multifamiliares deben tener cuando menos un árbol por cada unidad de vivienda dentro de su predio. En caso de imposibilidad por carencia de espacio, el árbol puede ubicarse en la banqueta frente a la vivienda. Salvo en los casos cuando en base a un peritaje se determine la imposibilidad. El propietario, inquilino o poseedor, es responsable de su conservación y mantenimiento.

Artículo 105. Los estacionamientos descubiertos a nivel del suelo deben tener un árbol por cada dos cajones de estacionamiento ubicados en hilera sencilla y un árbol por cada cuatro cajones ubicados en hilera doble. Además deben contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

Artículo 106. Los árboles deben tener un área (cajete) de ochenta por ochenta centímetros, por lo menos para la absorción radicular. Esta área no se puede impermeabilizar o pavimentar. Además, los árboles estarán protegidos contra los daños que puedan causarles los vehículos.

Artículo 107. Cuando las áreas municipales de los nuevos desarrollos habitacionales se localicen en suelo cuyo relieve, topografía o vegetación natural sean importantes para el equilibrio ecológico, el Municipio las recibirá en tal estado. El responsable de hacer la entrega de dichas áreas al Municipio ejecutará solamente aquellas obras necesarias que garanticen su salud.

Artículo 108. En las áreas municipales y áreas verdes de proyectos comerciales o de servicios, deberá incluir una propuesta paisajística que contenga por lo menos los siguientes elementos:

- I.- Ubicación de andadores o banquetas;
- II.- Césped y árboles a razón de un árbol por cada ocho metros lineales de camellones;
- III.- Un árbol por cada ochenta metros cuadrados de jardín o área verde;
- IV.- Debe existir, cuando menos, una proporción de setenta por ciento de área verde con arbolado; y,
- V.- En su caso las obras de manejo de aguas pluviales resultantes del estudio hidrológico.

Artículo 109. Los escurrimientos naturales que crucen por cualquier área municipal deben ser respetados y evitar su obstrucción o relleno, excepto cuando se ejecuten las obras de manejo de agua pluvial que den solución integral a la problemática de la zona y se garantice la preservación de la flora y la fauna.

CAPÍTULO II IMAGEN URBANA

Artículo 110. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, sin anuncios, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes.



Artículo 111. Todas las edificaciones deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene.

Artículo 112. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente.

Artículo 113. El mobiliario urbano de las vías y espacios públicos debe mantenerse en buenas condiciones permanentemente. La persona o personas que sean sorprendidas dañando o mutilando o alterando el estado original de tales bienes, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos.

Artículo 114. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas contra la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

Artículo 115. En las fachadas no se permite el empleo de material reflejante que ocasionen deslumbramientos o calor.

Artículo 116. Las construcciones cuyo predio presente pendientes mayores al treinta por ciento deberán de integrarse a las características de imagen de la zona aprovechando la vegetación, suelo, rocas y demás elementos naturales existentes.

TÍTULO VI PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS

CAPÍTULO I RIESGOS GEOLÓGICOS

Artículo 117. Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes casos:

I.- Que se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales;

II.- Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones;

III.- Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno;

IV.- Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento;

V.- Que tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos;



VI.- Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad;

VII.- Que sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil;

VIII.- Que se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio;

IX.- Que tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a cinco metros que sean: expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura; o con posibilidades de explosión; y,

X.- Que tengan relieve muy accidentado o pendientes mayores al cuarenta y cinco por ciento, en el caso de nuevos fraccionamientos en la Sierra Madre Oriental, Cerro del Mirador y Cerro de La Corona. En el caso de nuevas construcciones, se estará a lo dispuesto por la Tabla de Factibilidad de Construcción de este Reglamento.

Los predios o lotes que por razones de riesgo no puedan ser utilizados para construir, podrán transferir sus derechos de potencialidad de desarrollo hacia las zonas, predios o lotes receptores de transferencia, de conformidad con lo que señale este Reglamento y los Planes.

Tabla de Factibilidad de Construcción

α = Angulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.

Suelo (Tipo de Material)	Angulo de talud máximo permitido	Consideraciones
Arcillas y limos	10°	SCT
Arenas	25°	SCT
Gravas	30°	SCT
Mezclas de Grava y Arcilla	35°	Incluye materiales con cementación baja
Mezclas de Boleo, Grava, Arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja
Rocas con discontinuidades	α	Se toma el ángulo del plano de discontinuidad o de la cuña crítica
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 metro
Rocas calcáreas fracturadas	α ó β	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° ó β	Se toma el menor

β = Angulo inclinación seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de uno punto cinco.

Artículo 118. En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de



cimentación o muros de contención con más de cuatro metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo.

Artículo 119. El propietario, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados.

Artículo 120. Todo corte de suelo mayor a dos metros en la zona de la Sierra Madre, así como de cuatro metros en el resto del área municipal y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.

Artículo 121. La exploración geotécnica deberá realizarse a una profundidad equivalente al cincuenta por ciento de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio; o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción.

Artículo 122. Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés.

Artículo 123. Las propiedades mecánicas e índice de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

Artículo 124. En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado.

Artículo 125. Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a uno punto cinco.

Artículo 126. En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud.



Artículo 127. Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetara la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble.

Artículo 128. Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a un metro con cincuenta centímetros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.

Artículo 129. El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra.

Artículo 130. El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.

Artículo 131. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsales de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte.

Artículo 132. El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado deberá mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo deberá informar a la Secretaría de Seguridad Pública que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes.

Artículo 133. En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes.

Artículo 134. La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo.

Artículo 135. La Secretaría podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de



desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al treinta por ciento, pero menores de cuarenta y cinco por ciento bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito.

Artículo 136. Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinticinco trabajadores.

Artículo 137. Queda prohibido hacer excavaciones o rellenos del suelo en la parte posterior de los predios, en una franja de protección destinada a evitar que se pongan en riesgo la seguridad o estabilidad de edificaciones aledañas, salvo para las excavaciones de bardas a nivel natural del terreno. La franja de protección tendrá las siguientes dimensiones:

Pendiente de terreno	Franja de Protección en metros
Del 10 % y hasta 15 %	2 metros
Mayores de 15 % y hasta 30 %	3 metros
Mayores 30 % y hasta 45 %	4 metros
Mayores a 45 %	5 metros

Artículo 138. Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes en el límite posterior del terreno, anterior a la vigencia de este Reglamento.

Artículo 139. En aquellos casos en los que el terreno presente un corte en el límite posterior, realizado después de la entrada en vigor de este Reglamento, se exigirá la construcción de un muro de contención diseñado y calculado para soportar el relleno compactado acorde a las características del terreno natural, en el límite de la franja de protección mencionada.

Lo anterior sin perjuicio a la aplicación de las sanciones correspondientes a la o las infracciones cometidas.

Artículo 140. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

CAPÍTULO II RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 141. Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I.- En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos;
- II.- Que se ubiquen por debajo de cinco metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de veinte metros de sección; y,
- III.- Que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento.



Artículo 142. Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra.

Artículo 143. El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Artículo 144. En todas las construcciones se deberán ejecutar medidas de manejo de aguas pluviales que reciba el lote, considerando una precipitación pluvial de cien milímetros en veinticuatro horas, tomando en consideración el diferencial entre el volumen de escurrimiento directo del predio urbanizado y sin urbanizar.

Artículo 145. Se deberá conservar el trazo y las secciones naturales de los ríos, arroyos y cañadas, para ello se deben respetar las siguientes normas:

I.- No se permite alterar el curso original de los ríos, arroyos y cañadas;

II.- No se permite ningún tipo de construcción en el cauce de los ríos, arroyos y cañadas; salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura, siempre y cuando se respete el estado natural.

III.- No se permite la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil;

IV.- Aquellas que no contemplen una planeación pluvial integral;

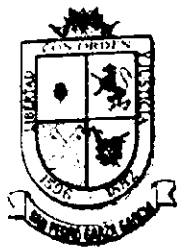
V.- Dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual al Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO) referido a un periodo de retorno de lluvias de cincuenta años;

VI.- Todos los terrenos deben dejar libre la servidumbre para el paso del agua de lluvia;

VII.- Solo se permitirá la construcción de represas, estanques o similares cuando se requieran para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contempladas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca; y,

VIII.- En aquellos casos en los cuales existan bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos, sus propietarios deben construir en las mismas, las secciones o aberturas con capacidad suficiente para permitir el paso de los caudales de lluvia de máxima intensidad para un periodo de retorno de cincuenta años.

Artículo 146. Los sistemas de drenaje pluvial urbano deben incluir principalmente medidas o acciones preventivas destinadas a evitar que las aguas pluviales obstaculicen el normal desempeño de la vida urbana o causen daños a personas y propiedades, como las siguientes:



- I.- Conservación y protección de cuencas;
- II.- Regulación de uso del suelo;
- III.- Conservación y mantenimiento;
- IV.- Pronósticos de inundación;
- V.- Regulación de uso de vialidades; y,
- VI.- Educación e información adecuada a habitantes.

Artículo 147. Las calles y avenidas pueden funcionar como canales abiertos conductores de las aguas pluviales sujetas a las siguientes normas:

- I.- El tirante de aguas máximas no debe exceder de la altura del cordón de la banqueta, considerando además una velocidad máxima del agua de un metro por segundo en calles locales;
- II.- El tirante de aguas máximas no debe exceder de cinco centímetros en las avenidas;
- III.- No debe haber arrastres de tierra, piedras o material de cualquier tipo junto al caudal hidráulico;
- IV.- En los lugares de descarga de cada calle debe haber una cuenca natural o un sistema de canalización suficiente y ser pavimentadas con concreto hidráulico para que cuente con una pendiente longitudinal del cinco por ciento; y,
- V.- Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un período de retorno de lluvia de máxima intensidad de cincuenta años.

Artículo 148. Las áreas urbanizadas o urbanizables deben contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y, además cumplir con las siguientes normas:

- I.- La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberán considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente;
- II.- Los sistemas de manejo de aguas pluviales deben estar proyectados para conservar los cauces y secciones naturales o en su defecto usar canalizaciones abiertas, preferentemente considerando un bordo libre del treinta por ciento del tirante normal del agua;
- III.- Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de un metro con ochenta centímetros para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de veinte por ciento de área interior libre;



IV.- Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de un metro con veinte centímetros considerando un mínimo de veinte por ciento de área interior libre;

V.- El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua setenta y cinco centímetros por segundo y máxima de diez metros por segundo para colectores de concreto reforzado;

VI.- Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:

a.- Todas las intersecciones de colectores;

b.- Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud;

c.- Todo cambio de dirección mayor a treinta grados, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector;

d.- Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros;

e.- En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico; y,

f.- Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.

VI.- Los registros o pozos de visita podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de un metro con veinte centímetros;

VII.- La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de un metro con veinte centímetros;

VIII.- Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos cincuenta litros por segundo por cada metro cuadrado de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al cinco por ciento;

IX.- Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado;

X.- Los imbornales de banqueta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de quince centímetros de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del dos por ciento o de dos por ciento al cinco por ciento cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo;

XI.- Cuando la pendiente en las calles sea mayor al cinco por ciento será requerido el diseño especial del o los imbornales;

XII.- Las tuberías que sirven a los imbornales de banqueta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de sesenta centímetros; y,

XIII.- Los imbornales deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad induzcan el flujo pluvial hacia ellos.



Artículo 149. Las canalizaciones del drenaje pluvial, obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descargas, disipadores de energía y demás ubicadas en las áreas públicas deben estar protegidas con barreras sólidas de concreto con altura mínima de noventa centímetros que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 150. Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deberán incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 151. No podrán ser áreas de cesión al Municipio, los cauces de ríos, arroyos, cañadas y aquellas áreas con pendiente mayor de cuarenta y cinco por ciento.

Artículo 152. Cuando las condiciones hidráulicas del cauce natural no permitan conservarlo en su estado natural se podrán aceptar obras de canalización para lo cual se requiere presentar a la Secretaría el proyecto integral de manejo de aguas pluviales a nivel de cuenca, incluyendo estudio hidrológico e hidráulico acompañado de la memoria de cálculo correspondiente. La Secretaría evaluará dicho estudio y su memoria y determinará alguna de las siguientes situaciones:

I.- Autorizar la realización de las obras conforme al proyecto presentado, con o sin condiciones o requisitos adicionales;

II.- Pedir que se modifique el proyecto y evaluarlo nuevamente; o,

III.- No autorizar la realización de las obras.

Artículo 153. Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

I.- El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;

II.- El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas; o,

III.- Otros, siempre y cuando se indiquen: el nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 154. Los estudios para las estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos por las aguas pluviales deben de incluir al menos los siguientes puntos:

I.- Medidas de control de la erosión superficial en la cuenca consistentes en:

a.- Protección de la cobertura vegetal;

b.- Establecimiento de cobertura vegetal;

c.- Protección directa del terreno; y,

d.- Captación con zanjas de infiltración.



II.- Medidas de control de arrastre en cauces tales como:

- a.- Represas o diques de control;
- b.- Rectificación, estabilización o revestimientos de cauces;
- c.- Control de la socavación y depósito local de sedimentos; y,
- d.- Estructuras de retención de sedimentos.

II.- Medidas de control de basura y materiales de desecho.

Este tipo de soluciones podrán consultarse en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio.

Artículo 155. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I.- Formula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas; y,
- II.- Otros, siempre y cuando se indique: el nombre del autor, su fundamento, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 156. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deberán incluir al menos los siguientes puntos:

I.- Estructuras de regulación de flujo en el escurrimiento superficial tales como:

- a).- Captación en áreas verdes deprimidas;
- b).- Captación en zanjas de regulación; y,
- c).- Captación en diques de regulación.

II.- Estructuras de regulación de flujo en ríos, arroyos y cauces naturales o colectores pluviales tales como:

- a).- Represas o diques de regulación;
- b).- Cortina o dique de cierre;
- c).- Obra de entrada;
- d).- Obra de alivio;
- e).- Obra de descarga;
- f).- Volumen de regulación de flujo; y,
- g).- Volumen de reserva para almacenamiento de sedimentos.



III.- La determinación del volumen de la estructura de regulación debe garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por la diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado contra el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a veinte metros cúbicos por segundo, como parte del estudio pluvial se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.

Artículo 157. El desarrollador de fraccionamientos o urbanizaciones deberán presentar a la Secretaría el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales deberá presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización.

Los proyectos de drenaje pluvial deben tener el siguiente contenido mínimo:

I.- Datos del autor del proyecto o estudio:

- a).- Nombre;
- b).- Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- c).- Cédula profesional; y,
- d).- Alcances y responsabilidad.

II.- Datos del proyecto de urbanización o construcción:

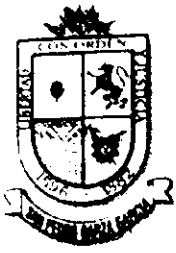
- a).- Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- b).- Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias;
- c).- Número del expediente catastral;
- d).- Número del expediente administrativo de trámite; y,
- e).- Descripción de las obras a realizar.

III.- Datos del proyecto pluvial:

- a).- Antecedentes;
- b).- Objetivos;
- c).- Problemática; y,
- d).- Descripción del proyecto.

IV.- Criterios pluviales:

- a).- Métodos utilizados y su fundamento; y,
- b).- Especificaciones utilizadas.



IV.- Estudio hidrológico:

- a).- Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
- b).- Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y,
- c).- Análisis de arrastre de sedimentos.

V.- Proyecto hidráulico:

a) Red pluvial primaria:

- 1.- Estructura de captación
- 2.- Estructura de retención de azolves;
- 3.- Estructura de regulación;
- 4.- Estructura de conducción o canalización;
- 5.- Registros o pozos de visita;
- 6.- Estructura de disipación de energía; y,
- 7.- Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.

b).- Red pluvial secundaria:

- 1.- Capacidad hidráulica de las calles;
- 2.- Imbornales o estructura de captación;
- 3.- Estructura de conducción o canalización; y,
- 4.- Estructura de conexión a red pluvial primaria.

c).- Derechos de paso de drenaje pluvial:

- 1.- En cañadas naturales;
- 2.- En lotes o predios; y,
- 3.- Otros.

d).- Planos del proyecto:

- a.- Topográfico con delimitación de cuencas;
- b.- Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía;
- c.- Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos; y,
- d.- Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos.

VI.- Conclusiones y recomendaciones:

- a.- Resumen de resultados;
- b.- Conclusiones; y,
- c.- Recomendaciones.

CAPÍTULO III RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

Artículo 158. Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las



autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad.

Artículo 159. No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

Artículo 160. Ningún tipo de edificación podrá emitir al exterior ruidos, vibraciones, radiaciones, luz, polvos o humos que sobrepasen los límites que se indican enseguida:

I.- Ruidos mayores a sesenta y ocho decibeles entre las seis y las veintidós horas, o sesenta y cinco decibeles entre las veintidós y las seis horas, medidos conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la que la sustituya.

II.- Vibraciones equivalentes a más de dos grados de la escala Richter o efectos de tercer grado de la escala Mercalli;

III.- Radiaciones externas de más de treinta grados Centígrados;

IV.- Luz continua de más de quinientos lúmenes o doscientos lúmenes con luz intermitente; y,

V.- Polvos y humos que ensucien los paramentos y cubiertas de las construcciones.

Si las actividades a realizar en las edificaciones sobrepasan los límites anteriormente citados, deberán instalarse los equipos y sistemas necesarios que reduzcan los límites para que funcionen dentro de los márgenes autorizados.

Artículo 161. Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a:

I.- Cincuenta metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados;

II.- Quince metros de una vía férrea;

III.- Diez metros de las vías públicas de acceso controlado;

IV.- Treinta metros de un canal de desagüe a cielo abierto;

V.- Quince metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión; y,

VI.- Veinticinco metros de una zona industrial.

Artículo 162. Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y contaminación solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que señalen los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales. Las zonas o corredores industriales deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de veinticinco metros.



La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 163. Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

Artículo 164. Los predios, lotes o edificaciones con uso industrial en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos o tóxicos deben tener el espacio libre suficiente para alojar sus posibles ampliaciones, considerando siempre las franjas de protección requeridas por las normas correspondientes.

Artículo 165. No se permitirán usos del suelo o edificaciones habitacionales dentro de un radio mínimo de quince metros desde el eje de cada bomba de estación de servicio de gasolina. La distancia mínima entre los depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, oleoducto o línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión será de treinta metros.

Artículo 166. Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas) se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 y demás relativas aplicables.

Artículo 167. Todos los usos del suelo o edificaciones que alojen quince ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de cuarenta metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos.

Artículo 168. Las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

I.- Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;

II.- Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;

III.- Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;

IV.- Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y,

V.- Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998.

Artículo 169. Los edificios con más de cinco niveles o quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, no cubiertas y adosadas al exterior, con la puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso. Los edificios con altura mayor a sesenta metros deben



contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

Artículo 170. Los edificios no habitacionales deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:

I.- Sistema de redes hidráulicas; y,

II.- Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.

Artículo 171. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones:

I.- Ser de circuito cerrado;

II.- Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;

III.- Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a:

a).- El riesgo a proteger;

b).- El área construida;

d).- Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y,

e).- Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna.

IV.- Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;

V.- Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;

VI.- Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;

VII.- Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua;

VIII.- Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y,

IX.- Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red.

Artículo 172. Las edificaciones no habitacionales deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

I.- De humo;



II.- De calor;

III.- De gases de combustión;

IV.- De flama; y,

V.- Otros según requerimientos.

Artículo 173. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada ochenta metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de nueve metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la Dirección de Protección Civil para su evaluación y aprobación en su caso.

Artículo 174. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:

I.- Tener un sistema de supervisión automático;

II.- Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;

III.- Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y

IV.- Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

Artículo 175. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones no habitacionales deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de quince metros.

Artículo 176. Además de los sistemas fijos y móviles contra incendios mencionados anteriormente, se deben colocar depósitos con capacidad de doscientos litros con arena por cada cien metros cuadrados de suelo, equipados con pala y señalando con claridad su ubicación en los casos siguientes:

I.- Estaciones de servicio, distribución y venta de combustibles;

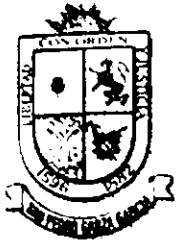
II.- Estaciones de carburación y venta de gas licuado de petróleo (LP);

III.- Estacionamientos de vehículos; y,

IV.- Talleres de reparación de vehículos automotores.

TÍTULO VII TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO



Artículo 177. La transferencia de derechos y obligaciones de un fraccionamiento, requiere que él o los interesados en transferir y recibir los derechos obtengan de la Secretaría la autorización correspondiente, para lo cual se deberá estar a lo previsto por el artículo 234 de la Ley.

Artículo 178. Los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, se podrán transferir cuando se traslade el dominio de la propiedad del inmueble en el que se vayan a realizar o se estén realizando las obras conforme a las autorizaciones vigentes.

Artículo 179. Para los efectos de este Reglamento, a la persona titular de los derechos de desarrollo de un fraccionamiento, interesada en transferirlos, se le denomina "el transmisor" y a la persona interesada en recibir o adquirir los derechos mencionados, se le denomina "el receptor".

Artículo 180. Al realizarse el acto de transferencia, cuando exista una fianza otorgada por el transmisor a favor del Municipio, éste deberá solicitar por escrito a la Secretaría su devolución, quedando obligado el receptor a garantizar el cumplimiento de las obras pendientes por realizar.

Artículo 181. Cuando el adquirente del inmueble no tenga la intención de continuar con el desarrollo autorizado al vendedor, y por lo tanto a continuar con los derechos y obligaciones relativos, ambos deberán informar por escrito de tal situación a la Secretaría, así como solicitar la cancelación de la autorización obtenida para el desarrollo y, en su caso, la devolución de las garantías presentadas. Lo anterior siempre y cuando no se afecte intereses de terceros y de la colectividad y no se hayan realizado actos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 182. En el caso del fallecimiento de la persona titular de los derechos de desarrollo, el o los herederos, el albacea, podrán solicitar a la Secretaría, previo el acreditamiento legal de tal carácter, efectuar los trámites correspondientes, la transmisión y la recepción de los derechos y obligaciones vigentes que tenía la persona fallecida.

CAPÍTULO II

TRANSFERENCIA DE COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y DENSIDAD

Artículo 183. El sistema de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad se aplicará conforme a las disposiciones de los Planes de desarrollo urbano, en los cuales se identificarán los lotes o predios susceptibles de ser emisores y receptores. Para tal efecto, los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir la totalidad del coeficiente de uso de suelo y densidad.

Artículo 184. Las operaciones de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad se sujetarán a lo siguiente:

I.- Las áreas emisoras y receptoras de transferencia de derechos, serán las que definan los Planes;

II.- Las áreas de protección patrimonial serán exclusivamente áreas emisoras de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y,



III.- Las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el coeficiente de uso de suelo y densidad de otros predios ubicados en una misma zona de usos de suelo, con base en el coeficiente de uso de suelo y densidad que consignen los Planes.

Artículo 185. Los predios receptores de la transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad solamente podrán recibirla de conformidad con los términos siguientes:

I.- Que el predio emisor sea baldío;

II.- Cuando el predio emisor sea habitacional o comercial y el receptor habitacional multifamiliar, la transferencia será del ciento cincuenta por ciento del coeficiente de uso de suelo y de la densidad;

III.- Cuando el predio emisor sea habitacional o comercial y el receptor comercial y de servicios, la transferencia se considerará solamente del cien por ciento del coeficiente de uso de suelo;

IV.- Sólo se permitirá la transferencia si se puede cumplir con los requerimientos de estacionamiento adicional que se genere y el impacto vial y ambiental es bajo o nulo;

V.- En los casos en los que opere la transferencia, el propietario deberá transmitir el dominio del predio emisor a favor del Municipio, el cual se verificará al momento de inscribir la autorización respectiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dicho predio se considerará como área verde; y,

VI.- Las áreas receptoras que adquieran la transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad, podrán incrementar su construcción en función de los derechos obtenidos por la transferencia, hasta un cincuenta por ciento de su capacidad original.

Artículo 186. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que para tal efecto lleve la Secretaría y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TÍTULO VIII IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 187. Las actividades se clasifican según su impacto en el medio ambiente en:

I.- **Actividades de bajo impacto:** son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan uno o más de los siguientes hechos.

a).- No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo;

b).- No emiten olores, ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica;



c).- Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal; y,

d).- Los residuos que genera son de tipo sólido y consideradas municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997).

II.- Actividades de mediano impacto: son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan una o más de las siguientes circunstancias:

a).- Emiten al aire sustancias o materiales, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

c).- Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

d).- Genera descargas de agua residual que requieren por lo menos un tratamiento previo como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable; y,

e).- Generan residuos sólidos, que incluyen, además de los residuos tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, pero que no son peligrosos de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente NOM-AA- 1- 1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997); quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro-generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.

III.- Actividades de alto impacto las cuales están prohibidas: son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos productivos presenta una o más de las siguientes circunstancias:

a).- Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran tóxicos, contaminantes, riesgosos o peligrosas al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos u



ordenamientos legales ambientales;

b).- Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes o cercanos;

c).- Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trascienda las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos se requieren equipos o sistemas de control para no rebasar dichos límites;

d).- Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente sin perjuicio del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable; y,

e).- Los residuos sólidos incluyen, además de los de tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

Artículo 188. Únicamente las actividades de mediano y alto impacto en el ambiente requerirán para su autorización la presentación del estudio de impacto ambiental.

Artículo 189. Para los Fraccionamientos o Régimen en Condominio, el estudio de Impacto Ambiental deberá contener lo siguiente:

I.- Datos generales precisando:

a).- Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;

b).- Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;

c).- Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;

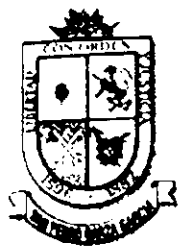
d).- Fecha de realización del estudio; y,

e).- Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

II.- Descripción y análisis del proyecto señalando:

a).- Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, otros;

b).- Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes;



c).- Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras;

d).- Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir; y,

e).- Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.

III.- Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

a).- El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso la edificación, durante el proceso de construcción y al terminar la construcción; y,

b).- El impacto del proyecto durante el proceso de construcción y al terminar la construcción en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

IV.- Medidas de mitigación:

a).- Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y,

b).- Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción;

V.- Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros indicando:

a).- La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas;

b).- Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;

c).- La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;

d).- Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar;

e).- El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.



VI.- Fotografía aérea reciente indicando:

- a).- La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto;
- b).- Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y,
- c).- Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto.

VII.- Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a un metro con veinte centímetros de altura. Manifestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

Artículo 190. Para las solicitudes de Uso de Suelo, Construcciones o Edificaciones de Comercio, Servicios o Industrial, el Estudios de Impacto Ambiental deberán contener lo siguiente:

I.- Documento escrito que describa el proyecto, señalando al propietario del o los inmuebles, el número de expediente catastral, el periodo de realización del o los estudios, el cual no debe ser anterior a seis meses de la fecha de su presentación, firmado por el solicitante del trámite y el responsable del estudio, indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones. Se indicará la intención de ampliar o expandir la empresa posteriormente, y, si es el caso presentar en plano las futuras áreas;

II.- Una síntesis con las conclusiones y recomendaciones resultantes de los estudios y su análisis, firmando el estudio con el nombre completo del (los) perito (s), señalando su domicilio para oír y recibir notificaciones y manifestando su cédula profesional, presentado una copia de la misma;

III.- Análisis y evaluación del impacto socioeconómico del proyecto en el Municipio;

IV.- Enumeración de los procesos productivos, de transformación o mantenimiento, describiéndolos en forma textual y en diagrama de bloques indicando la cantidad, tipo y fuente de energía que se utilice en forma directa o indirecta durante el flujo, desde las materias primas hasta producto terminado;

V.- Llenado y presentación de la ficha ambiental de la Secretaría;

VI.- Planos del proyecto indicando:

- a).- La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada, así como la ubicación de los predios colindantes en una distancia mínima de cien metros a la redonda;
- b).- La maquinaria y los equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar;
- c).- Las líneas, almacenes o depósitos de: combustibles, agua, materias primas, residuos subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje



pluvial;

d).- Los compresores y los equipos sujetos a presión;

e).- Las plantas de emergencia de generación de energía eléctrica;

f).- Las subestaciones, transformadores y demás equipos eléctricos;

g).- Los aparatos de aire acondicionado o ventilación;

h).- Los ductos o chimeneas;

i).- La ubicación de extintores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará; y,

j).- Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas.

V.- Plano del inventario de la vegetación y el arbolado existente en el predio, indicando los que se verán afectados por el proyecto;

VI.- Listado de la maquinaria y equipo que se utilizará para el desarrollo de los trabajos;

VII.- Listado de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. Esto referido a las medidas de mitigación implementadas para las descargas o emisiones de contaminantes al ambiente;

VIII.- Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretende para identificar al establecimiento de la empresa, ésta es indicativa y queda sujeta de otra autorización; y,

IX.- Copia de los capítulos V de Identificación de impactos ambientales y VI de Medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados en los instructivos para desarrollar y presentar la manifestación de Impacto Ambiental que se presenta ante la autoridad estatal, cuando se trate de la modalidad general (publicado en la Gaceta Ecológica, número 3, Vol. 1 del año 1989, publicada por Secretaría de medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca).

TÍTULO IX NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO I VIALIDAD

Artículo 191. En la construcción de nuevos fraccionamientos o edificaciones en terrenos no urbanizados que formen parte de la reserva de suelo para crecimiento urbano del Municipio, se deberá respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar continuándolas dentro del mismo.



Artículo 192. La sección vial mínima para las vías públicas será la señalada en el artículo 124 de la Ley. Los pavimentos deberán ser construidos de conformidad con el Reglamento para Pavimentos del Estado en vigor.

Artículo 193. La pendiente longitudinal máxima permitida en la vialidad será de quince por ciento. En casos especiales, se podrán autorizar pendientes mayores al quince por ciento y hasta del veinte por ciento en tramos de vialidad no mayores a cuarenta metros de largo, con tramos de sesenta metros de largo intercalados con pendientes menores al quince por ciento.

Artículo 194. Cualquier tipo de vialidad deberá tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar tormentas con periodo de retorno de cincuenta años.

Artículo 195. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos.

Artículo 196. El trazo de nuevas vías públicas o privadas deberá respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a veinticinco centímetros de diámetro a una altura de un metro con veinte centímetros del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete de un metro por un metro.

Artículo 197. Las vías privadas en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal tendrán una sección vial mínima de doce metros. Este tipo de vías no podrá tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y deberá respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas

CAPÍTULO II ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Artículo 198. Se requiere de estudio de impacto vial, en los siguientes casos:

- I.- Fraccionamientos;
- II.- Regímenes en propiedad de condominio cualquiera que sea su naturaleza;
- III.- Edificaciones multifamiliares;
- IV.- Conjuntos habitacionales;
- V.- Centros comerciales;
- VI.- Centros de espectáculos públicos y similares;
- VII.- Escuelas preparatorias y de estudios superiores;
- VIII.- Escuelas privadas de cualquier nivel educativo;
- IX.- Hospitales, centros médicos y similares;



X.- Edificios de oficinas públicas y privadas; y,

XI.- Otros que, por su ubicación específica y uso representen posible fuente de conflictos viales en la zona.

Artículo 199. Los estudios de impacto vial deberán ser elaborados por peritos especializados y registrados en la Secretaría y deberán contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario, lo siguiente:

I.- Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto: secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes;

II.- Inventario de usos del suelo y edificaciones existentes y previstos en los Planes, en una franja de cien metros alrededor de los límites del predio;

III.- Volúmenes de tráfico existentes sin el proyecto en días y horas-pico;

IV.- Análisis y evaluación de la vialidad existente sin el proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente, de capacidad real, de seguridad vial y de funcionalidad;

V.- Identificación de las deficiencias y necesidades de la vialidad existente sin el proyecto;

VI.- Estimación de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido y a tres, seis y diez años después de construido;

VII.- Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y su vinculación con la estructura vial urbana;

VIII.- Análisis y evaluación de la vialidad existente después del proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente y de capacidad real;

IX.- Estimación de la oferta y demanda del servicio de transporte público generado por la construcción del proyecto;

X.- Identificación de los impactos negativos que la construcción del proyecto generará sobre la vialidad;

XI.- Diseño de las medidas de mitigación de los impactos negativos identificados; que cuente con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y, en su caso;

XII.- Diseño de las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitir el libre acceso al predio en el que se ejecutará el proyecto que cuenta con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad; y,

XIII.- Construcción e instalación de obras y señalamientos viales necesarios.



El documento deberá contener la firma autógrafa del perito y los datos de su cédula profesional.

Artículo 200. La Secretaría considerando la opinión del Instituto de Plantación Urbana, evaluará los estudios de impacto vial y podrá aceptar o modificar las medidas de mitigación de los impactos negativos propuestas en el mismo, así como lo relativo a las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad. En los casos de actividades de alto flujo vehicular la Secretaría deberá informar a la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

CAPÍTULO III INFRAESTRUCTURA

Artículo 201. En los términos de la Ley, la construcción de fraccionamientos, conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización deberá incluir los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y la Comisión Federal de Electricidad en lo conducente. Dichos organismos darán el visto bueno a los proyectos respectivos. Por su parte, la Secretaría verificará en su momento los proyectos de pavimento y drenaje pluvial durante el proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

Artículo 202. El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 203. El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público deberán respetar los criterios que en su caso establezca la autoridad competente o el Reglamento de la materia.

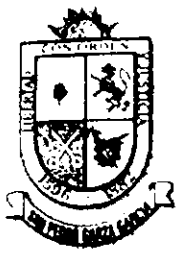
Artículo 204. La infraestructura subterránea deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento.

Artículo 205. Toda la infraestructura general deberá construirse en la vía pública o en áreas determinadas al autorizar el fraccionamiento respectivo. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujetas a las restricciones que imponga la Secretaría.

CAPÍTULO IV ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 206. Toda edificación deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a personas con discapacidad.

Artículo 207. En predios con uso no habitacional unifamiliar, se deberá asignar cuando menos, por cada diez cajones, un cajón o el tres por ciento del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad.



Artículo 208. Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación. Estos deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 209. Las banquetas, andadores o pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente:

I.- Tener rampas especiales para sillas de ruedas en el cruce con los arroyos de circulación vehicular con las siguientes dimensiones mínimas:

- a).- Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta debe haber un mínimo de noventa centímetros a nivel;
- b).- El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros;
- c).- La pendiente máxima de la rampa será del quince por ciento; y,
- d).- El acabado de la rampa debe ser antiderrapante.

II.- Los pasos peatonales a desnivel subterráneos deben tener tanto escaleras como rampas con una pendiente máxima del doce por ciento;

III.- En los andadores peatonales deben dejarse áreas de descanso cada cincuenta metros, por lo menos, que no interfieran con la circulación peatonal; y,

IV.- La pendiente máxima en los andadores será del cinco por ciento.

Artículo 210. En las áreas o espacios exteriores públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se deberán proporcionar rampas y cumplir con los siguientes requisitos:

I.- El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros y su pendiente máxima del doce por ciento, excepto cuando el desnivel es menor a sesenta centímetros en donde la pendiente podrá ser hasta del diecisiete por ciento y,

II.- Las escalinatas exteriores tendrán un descanso por cada un metro con veinte centímetros de desnivel y en la escalera interiores será cada un metro con ochenta centímetros de desnivel.

Artículo 211. Todos los lugares de uso común deberán tener al menos un sanitario con un inodoro especial para sillas de ruedas. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas. Los muebles deben estar a una altura acorde con el fácil desplazamiento desde la silla de ruedas.

Artículo 212. En todos los lugares destinados para las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento.



Artículo 208. Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación. Estos deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 209. Las banquetas, andadores o pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente:

I.- Tener rampas especiales para sillas de ruedas en el cruce con los arroyos de circulación vehicular con las siguientes dimensiones mínimas:

a).- Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta debe haber un mínimo de noventa centímetros a nivel;

b).- El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros;

c).- La pendiente máxima de la rampa será del quince por ciento; y,

d).- El acabado de la rampa debe ser antiderrapante.

II.- Los pasos peatonales a desnivel subterráneos deben tener tanto escaleras como rampas con una pendiente máxima del doce por ciento;

III.- En los andadores peatonales deben dejarse áreas de descanso cada cincuenta metros, por lo menos, que no interfieran con la circulación peatonal; y,

IV.- La pendiente máxima en los andadores será del cinco por ciento.

Artículo 210. En las áreas o espacios exteriores públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se deberán proporcionar rampas y cumplir con los siguientes requisitos:

I.- El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros y su pendiente máxima del doce por ciento, excepto cuando el desnivel es menor a sesenta centímetros en donde la pendiente podrá ser hasta del diecisiete por ciento y,

II.- Las escalinatas exteriores tendrán un descanso por cada un metro con veinte centímetros de desnivel y en la escalera interiores será cada un metro con ochenta centímetros de desnivel.

Artículo 211. Todos los lugares de uso común deberán tener al menos un sanitario con un inodoro especial para sillas de ruedas. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas. Los muebles deben estar a una altura acorde con el fácil desplazamiento desde la silla de ruedas.

Artículo 212. En todos los lugares destinados para las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento.



CAPÍTULO V OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 213. En las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano, las obras mínimas de urbanización serán las que señala la Ley y este Reglamento.

Artículo 214. Las áreas cedidas al Municipio para equipamiento a las que se refiere la Ley, deberán destinarse según la zona a lo siguiente:

I.- Habitacionales con densidad muy baja a: caseta de vigilancia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

II.- Habitacionales con densidad baja a: caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

III.- Habitacionales con media densidad a: caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

IV.- Habitacionales con alta densidad a: caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, bibliotecas, edificaciones para la salud, canchas deportivas, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas; y,

V.- Zonas comerciales, de servicios e industriales a: caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas. Cuando menos el sesenta por ciento de las áreas municipales deberán tener áreas verdes.

CAPÍTULO VI NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

Artículo 215. La configuración urbana de una zona o centro de población se definen por los siguientes elementos:

I.- Los espacios abiertos públicos: aquellos que se forman entre los edificios y el piso formando calles, plazas, parques y jardines;

II.- Los espacios abiertos privados con frente al espacio público: aquellos formados dentro de los predios o lotes y que dan frente al espacio público formando una continuidad visual; y,

III.- Los espacios cerrados: aquellos conformados por los volúmenes edificados, independientemente del uso o destino que tengan.

Artículo 216. La relación entre los espacios abiertos públicos y los espacios cerrados crean una secuencia espacial urbana. La suma de todas las posibles secuencias conforma la estructura espacial de la zona o del centro de población.



Artículo 217. La relación entre los espacios abiertos privados y los espacios cerrados o edificaciones construidas se denomina modo de edificación, el cual define las características de la configuración urbana. Este tipo de relación se clasifica en cuatro tipos:

I.- **Cerrado:** Cuando las fachadas frontal (y lateral en el caso de lotes en esquinas) es continua y alineada con el límite de propiedad. Cuando existe remetimiento frontal pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, se denomina, cerrado con remetimiento frontal;

II.- **Semicerrado:** Cuando la fachada frontal se alinea parcialmente con el límite de propiedad y el resto queda remetido. Cuando existe remetimiento frontal obligatorio pero la fachada permanece alineada al límite de propiedad, se denomina semicerrado con remetimiento frontal;

III.- **Semiabierto:** Cuando una fachada lateral está alineada con el límite de propiedad y las demás fachadas permanecen libres; y,

IV.- **Abierto:** Cuando la edificación está alejada de todos los límites de propiedad y presenta fachadas libres.

Artículo 218. Los modos de edificar estarán vinculados directamente con los aspectos siguientes:

I.- Características del medio ambiente natural;

II.- Características del contexto urbano existente;

III.- Tipología de la edificación: Tipos y sub-tipos de edificios con sus requerimientos; y,

IV.- Densidad de la edificación.

Artículo 219. En los programas y planes parciales de desarrollo urbano se definirán las zonas o corredores en los cuales se determinarán los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, los cuales serán obligatorios para todos los sectores público, privado y social que realicen cualquier tipo de obra o edificación. Los elementos mínimos serán los siguientes:

I.- Pavimentos: Definiendo materiales y diseño en función del servicio a prestar;

II.- Banquetas: Definiendo materiales y diseños permisibles que incluyan la ubicación de áreas jardinadas, cajetes, arriates;

III.- Mobiliario urbano: Paradas de autobuses, rejas de protección en banquetas y camellones, basureros, placas de nomenclatura, arbotantes, luminarias, bancas, monumentos, estacionómetros y estructuras publicitarias; y,

IV.- Jardinería y arborización: Catálogo de especies permisibles indicando las que deben ser dominantes en cada zona.



Artículo 220. En las zonas o edificaciones que estén catalogadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se estará a lo dispuesto por las normas correspondientes que señale dicho organismo, sin menoscabo de aplicar las previstas en el presente Reglamento en lo que no se contrapongan.

Artículo 221. Las estructuras, postes, monopolios, transformadores, subestaciones o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación deberán contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar ajustándose, en su caso a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales.

Artículo 222. Las normas de habitabilidad se refieren a las dimensiones, instalaciones, iluminación y ventilación mínimas que deben tener los espacios urbanos y habitables.

Artículo 223. Las características de suelo para los espacios abiertos urbanos como plazas, parques o jardines en los nuevos desarrollos serán aquellas que coincidan con el promedio de pendientes que tenga el fraccionamiento debiendo tener como mínimo un cuarenta por ciento de superficie plana; los frentes y dimensiones serán aquellos que permitan su funcionamiento correcto. Cualquier modificación a esta norma deberá ser aprobada por el Republicano Ayuntamiento previo dictamen positivo de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Artículo 224. Las vías públicas se regirán en cuanto a su derecho de vía y banqueta a lo establecido en la Ley

Artículo 225. Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos, de cuatro metros con ochenta centímetros para permitir la libre circulación de los vehículos de carga.

Artículo 226. La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de dos metros y su acabado deberá ser de material antiderrapante, arcilla compactada, asfalto, concreto ecológico o similares.

Artículo 227. La iluminación de los espacios urbanos públicos como plazas, parques, jardines, vialidad, túneles y obras complementarias deberá respetar la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999.

Artículo 228. Las habitaciones destinadas a dormitorios, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de ventanas o similares que den directamente a la vía pública o a espacios abiertos que satisfagan los requisitos establecidos en este Reglamento. La iluminación y ventilación artificiales se ajustará a lo que en su caso determine la Secretaría o la normatividad aplicable.

Artículo 229. Las edificaciones deberán tener patios interiores para proporcionar la iluminación y ventilación natural a sus locales o espacios habitables, con las siguientes dimensiones mínimas, relacionadas con la altura de los muros que los limitan:

I.- Dimensión mínima en relación a la altura de los parámetros del patio de acuerdo al siguiente tipo de local:



- a).- Locales habitables, de comercio y oficinas 1/3
- b).- Locales complementarios 1/4
- c).- Para cualquier otro tipo de local. 1/5

I.- Si la altura de los paramentos del patio fuera variable, se tomará el promedio de los dos más altos.

II.- Se permitirán las siguientes tolerancias en las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural:

a).- Reducción hasta de una cuarta parte en la dimensión mínima del patio en el eje norte-sur y hasta una desviación de treinta grados sobre este eje, siempre y cuando en el sentido transversal se incremente, cuando menos, en una cuarta parte la dimensión mínima;

b).- En cualquier otra orientación, la reducción hasta de una quinta parte en una de las dimensiones mínimas del patio siempre y cuando la dimensión opuesta tenga por lo menos una quinta parte más de la dimensión mínima correspondiente;

c).- En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública; y,

d).- En el cálculo de las dimensiones mínimas de los patios de iluminación y ventilación podrán descontarse de la altura total de los paramentos que lo confinan, las alturas correspondientes a la planta baja y niveles inmediatamente superiores a ésta, que sirvan como vestíbulos, estacionamientos o locales de máquinas y servicios.

Los muros de patios de iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo y hasta uno punto tres veces dichos valores, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros.

Los patios de iluminación y ventilación natural podrán estar techados por domos o cubiertas siempre y cuando permitan, como mínimo, la transmisión del ochenta y cinco por ciento de la luz solar y tengan un área de ventilación en la cubierta no menor al diez por ciento del área del piso del patio.

Artículo 230. No se permitirán ventanas, baños o puertas en las colindancias con otros predios, ni balcones, voladizos, aleros o similares que se proyecten sobre la propiedad del vecino, así como vistas directas, de costado u oblicuas sobre las propiedades vecinas colindantes si no hay cuando menos un metro de distancia entre éstas y los límites de propiedad.

No obstante, podrán existir ventanas en los límites de propiedad con objeto de proporcionar la iluminación y ventilación necesarias si se cumplen las condiciones que señala el Código Civil respecto de la altura y la protección que deben tener.

TÍTULO X DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

105



CAPÍTULO I LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 231. En materia de administración y control del desarrollo urbano, la Secretaría expedirá las siguientes licencias:

- I.- Licencia de uso de suelo;
- II.- Licencia de uso de edificación; y,
- III.- Licencia de construcción, la que se expedirá en los términos de las disposiciones administrativas o reglamentos aplicables.

La licencia de uso de edificación será personal e intransferible.

Artículo 232. Para el otorgamiento de la licencia de construcción, deberá acompañarse la autorización de alineamiento y número oficial, debiendo cumplir así mismo con los demás requisitos previstos en el presente Reglamento o en las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II LICENCIAS DE USO DE SUELO

Artículo 233. La Secretaría podrá autorizar usos de suelo de conformidad con lo que se señale en los Planes y este Reglamento, mediante la expedición del documento denominado Licencia de Uso del Suelo.

Artículo 234. Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I.- Solicitud formal, con firma del propietario o poseedor que indique el uso que se pretende;
- II.- Fotografías del predio;
- III.- Plano topográfico;
- IV.- Documento Legal que acredite la propiedad o la posesión;
- V.- Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso de su apoderado;
- VI.- Comprobante de Pago del Impuesto Predial al corriente;
- VII.- Plano con croquis de ubicación del predio, dos copias;
- VIII.- Tratándose de persona moral. acta constitutiva y en su caso la última modificación;
- IX.- Poder Notariado; y,
- X.- Comprobante de pago de derechos.

CAPÍTULO III LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN



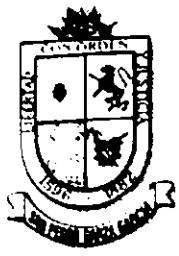
Artículo 235 La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las actividades solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en los Planes y este Reglamento. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal y con el aviso de terminación de obra.

Artículo 236. Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II.- Ocho copias del plano oficial en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- III.- Antecedentes;
- IV.- Fotografías del predio fecha reciente;
- V.- Carta responsiva original anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;
- VI.- Plan de protección y seguridad que incluya medidas contra incendios;
- VII.- Documento Legal que acredite la propiedad y la posesión,
- VIII.- Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados);
- IX.- Pago del impuesto predial al corriente;
- X.- Tratándose de persona moral acta constitutiva y en su caso la última modificación;
- XI.- Estudio de impacto vial (en su caso) y cualquier otro en caso de que la autoridad lo determine;
- XII.- Poder Notariado en original; y,
- XIII.- Comprobante de pago de derechos municipales.

En el caso de solicitud de licencia de edificación para casa de huéspedes, los requisitos para otorgar la licencia de edificación se requiere cumplir con los requisitos anteriores, así como los siguientes:

- a).- Que se trate de una casa habitación unifamiliar con licencia de construcción debidamente autorizada por la autoridad competente, en la que, para su autorización de construcción, se hayan cumplido con todos los lineamientos aplicables para los predios con uso de suelo habitacional unifamiliar y sin modificaciones;
- b).- Que la edificación cuente con un máximo de seis recámaras;
- c).- Al solicitar el uso de edificación para casa de huéspedes, deberá incluirse el contrato de hospedaje;



d).- Una casa de huéspedes deberá cumplir con el siguiente programa de necesidades:

- 1) Deberá tener solo un área de servicios donde se resuelvan todas las necesidades de la edificación, tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: cocina, centro de lavado, depósito para basura, almacén o bodegas, cocheras y las demás necesarias para resolver los servicios;
- 2) Deberá tener solo un área social, donde se resolverán todas las actividades sociales tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: sala, comedor, antecomedor, estancia, cuarto de televisión, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales;
- 3). Deberá tener las áreas íntimas necesarias para resolver las necesidades de la familia y de los huéspedes de manera individual; y,
- 4). Que las personas que cohabitan en el inmueble únicamente podrán tener el uso, goce y disfrute de las áreas del establecimiento, por lo que las áreas del que componen el inmueble no podrán ser susceptibles de enajenación.
- 5) Para el cálculo de cajones de estacionamiento se calculará un cajón de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados.

Artículo 237. El cambio de uso de edificación solo podrá realizarse si el uso pretendido está incluido en los Planes.

CAPÍTULO IV LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 238. La licencia de construcción es el documento expedido por la Secretaría, previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Planes y en el presente Reglamento, en el cual se contienen los lineamientos urbanísticos a cumplir.

Artículo 239. Para obtener la Licencia de Construcción el interesado deberá cumplir con los requisitos previstos en la Ley y en los casos específicos se ajustará a lo previsto en el presente Reglamento.

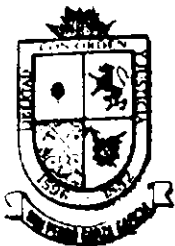
Artículo 240. La autorización de cualquier construcción o desarrollo a efectuarse en predios con pendiente mayor al treinta por ciento y menor de cuarenta y cinco por ciento, además de lo establecido en la Ley, deberá presentar la documentación siguiente:

I.- Plano topográfico con curvas de nivel a cada cinco metros de distancia, incluyendo cuadro de registro y área de desplante del proyecto y sus accesos;

II.- Plano topográfico donde se ubiquen los árboles, su numeración respectiva, estado de salud, especie, altura promedio por especie, e importancia para el equilibrio del ecosistema. Señalando además, aquellos que se verán afectados por el proyecto y accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte;

III.- Plano topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedio del predio por rangos, el cual podrá ser mediante el programa "CIVILCAD" con triangulación en tercera dimensión, con los puntos necesarios donde cambia la pendiente del terreno, los cuales deberán ser:

a).- De cero hasta del quince por ciento (Color Amarillo),



- b).- Mayores del quince por ciento hasta del treinta por ciento (Color Café),
- c).- Mayores del treinta por ciento hasta del cuarenta y cinco por ciento (Color Naranja); y,
- d).- Mayores del cuarenta y cinco por ciento (Color Rojo).

Ilustrándose en cuadrantes de diez metros por diez metro, calculado en sentido longitudinal y en sentido transversal;

IV.- Plano topográfico que indique los escurrimientos pluviales y las obras que se requiera realizar;

V.- Plano topográfico de altimetría y planimetría del predio con dos cortes en sentido transversal y dos cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación;

VI.- Solución paisajística del proyecto;

VII.- Plano que ilustre las líneas, ramales y obras de infraestructuras existentes y propuestas, y localización de tanques de almacenamiento de gas;

VIII.- Programa de realización de los trabajos, su supervisión y de aplicación de medidas de mitigación para la restauración del sitio;

IX.- Presentación de carta del responsable de la obra, donde se designe un director del proyecto (persona física) que junto con el perito responsable, se responsabilicen y garanticen la correcta realización del proyecto, con base en los estudios geohidrológicos requeridos, durante cuando menos la mitad de la vida útil de la edificación, y que definan y pronostiquen los riesgos de las urbanizaciones y las construcciones. El perito deberá ser profesionista que acredite haber concluido oficialmente estudios en la materia y con tres años de experiencia y estar registrado como tal ante la Secretaría;

X.- identificación de la fauna, madrigueras, impactos previstos y medidas de mitigación que se aplicarán, durante las diferentes etapas del proyecto;

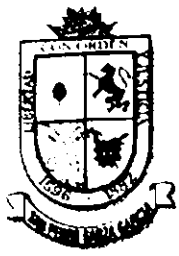
XI.- Para realizar algún corte de terreno necesario para el proyecto, deberán acompañar la solicitud de un estudio y análisis geotécnico, además del diseño estructural y memoria de cálculo, de la estabilidad del corte o muro de contención, y medidas de protección del talud;

XII.- El interesado deberá presentar un plan de demolición y protección de obras al Municipio que prevea que durante el proceso de construcción se eviten riesgos; y,

XIII.- El solicitante deberá presentar además junto con el proyecto, los siguientes estudios:

a.- Geológicos: Caracterización de macizos rocosos y de depósitos y análisis estructural de inestabilidad de taludes;

b.- Hidrológicos: Proyecto de manejo de descargas pluviales del sitio en particular y su relación con los lotes vecinos, determinando el área hidráulica



en un período de retorno de veinte años; y,

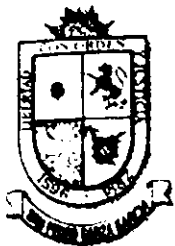
c.- Geotécnicos: Propiedades índice y mecánica de los suelos, incluyendo: estudios estratigráficos, capacidad de carga, profundidad de desplante, tipo de cimentación, proceso constructivo de excavaciones, estabilidad de cortes y terraplenes, empuje de tierras, drenaje de muros de contención y evaluación de riesgo a construcciones vecinas.

Artículo 241. Para obtener la licencia de construcción para ampliación o regularización menor de sesenta metros cuadrados para casa habitación, los requisitos son los siguientes:

- I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II.- Ocho copias del plano oficial con firmas originales en cada copia;
- III.- Antecedentes del predio;
- IV.- Programa de avance de obra;
- V.- Fotografías del predio;
- VI.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto; únicamente en construcciones mayores de cuarenta metros cuadrados;
- VII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable de la construcción; únicamente en construcciones mayores de cuarenta metros cuadrados;
- VIII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable del cálculo en caso de ampliaciones mayores a trescientos metros cuadrados; y en construcciones con pendiente mayores al treinta por ciento;
- IX.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;
- X.- Identificación oficial con firma y fotografía, (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso del apoderado legal;
- XI.- Comprobante de Pago del impuesto predial al corriente; y,
- XII.- Poder Notariado en original.

Artículo 242. Para obtener la licencia de construcción para ampliación o regularización mayor de sesenta metros cuadrados para comercio, servicios, industria o edificio multifamiliar, los requisitos son los siguientes:

- I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II.- Carta abierta, señalándose el domicilio del propietario para oír y recibir notificaciones dentro del área metropolitana;
- III.- Ocho copias del plano oficial con firmas originales en cada copia; en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- IV.- Antecedentes del predio;
- V.- Programa de avance de obra;
- VI.- Fotografías del predio;
- VII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;
- VIII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la construcción;



IX.- Carta responsiva del calculista anexando copia de la cédula profesional en caso de ampliación mayor de trescientos metros;

X.- Plano topográfico, dos copias;

XI.- Plan de protección en caso de construcción mayor de mil metros cuadrados o cuatro pisos, o dependiendo del giro en específico;

XII.- Estudios especiales para construcciones mayores de trescientos metros, memoria de cálculo cada hoja firmada, planos estructurales, mecánica de suelos, estudio geotécnico e hidrológico, plano de infraestructura conectado a la red pública, ubicación del área de campamento sanitario, materiales y escombros;

XIII.- Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento;

XIV.- Estudios especiales en su caso: estudio de impacto vial, estudio de sistemas de infiltración, estudio de impacto ambiental y factibilidades de servicios;

XV.- Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente;

XVI.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;

XVII.- Identificación oficial con fotografía y firma (por ambos lados) del propietario, poseedor y apoderado legal (en su caso);

XVIII.- Poder Notariado en original; y,

XIV.- Comprobante de pago de los derechos municipales.

En caso de tratarse de ampliaciones mayores de trescientos metros cuadrados, memoria de cálculo, planos estructurales firmados.

Artículo 243. Para obtener la autorización para cambios de lineamientos para construcción, tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Carta solicitud dirigida a la autoridad competente de acuerdo al cambio solicitado (original y copia);

II.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;

III.- Plano oficial del proyecto que pretende desarrollar; en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;

IV.- Antecedentes del predio;

V.- Fotografías del predio;

VI.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;

VII.- Identificación oficial con firma y fotografía, por ambos lados, del propietario, poseedor, o apoderado en su caso;

VIII.- Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente;



IX.- Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la última modificación;

X.- Poder Notariado en original; y,

XI.- La opinión favorable de los vecinos colindantes en su caso.

Artículo 244. Para obtener la licencia de construcción para bardas y muros de contención, los requisitos son los siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;

II.- Antecedentes del predio;

III.- Ocho copias del plano oficial;

IV.- Programa de avance de obra;

V.- Fotografías del predio;

VI.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto; en los casos de muros de contención;

V.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo; en los casos de muros de contención;

VI.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la construcción; en los casos de muros de contención;

VII.- Dos copias del plano topográfico;

VIII.- Estudios especiales en su caso: memoria de cálculo, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia;

IX.- Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento. Ver requisitos;

X.- Pago del impuesto predial al corriente;

XI.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;

XII.- Identificación oficial con firma y fotografía;

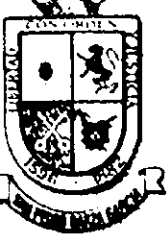
XIII.- Poder Notariado en original, en su caso; y,

XIV.- Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la última modificación.

Artículo 245. Para obtener la licencia de construcción para casa habitación obra nueva los requisitos son siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;

II.- Ocho copias del plano oficial; en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;



III.- Programa de avance de obra;

IV.- Fotografías del predio;

V.- Plano topográfico, dos copias;

VI.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;

VII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo;

VIII.- Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del constructor responsable;

IX.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;

X.- Identificación oficial con firma y fotografía;

XI.- Estar al corriente del pago del impuesto predial;

XII.- Poder Notariado en original;

XIII.- Estudios especiales construcciones mayores de trescientos metros cuadrados de: memoria de cálculo, cada hoja firmada, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia e hidrológicos; y,

XIV.- Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento.

Artículo 246. Para obtener la licencia para demolición de construcción (parcial o total), los requisitos son los siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;

II.- Ocho copias del plano oficial;

III.- Antecedentes del predio;

IV.- Programa de avance de obra;

V.- Cuatro fotografías;

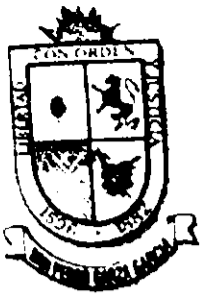
VI.- Carta responsiva y copia de la cédula profesional del perito responsable de la demolición, indicando sitio de depósito de escombros;

VII.- Carta responsiva de daños a terceros firmada por el propietario y responsable de la demolición;

VIII.- Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;

IX.- Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la última modificación;

X.- Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente;



XI.- Poder Notariado en original; e,

XII.- Identificación oficial con firma y fotografía del propietario o poseedor y apoderado legal en su caso.

Artículo 247. Durante la construcción, la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público. En cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando éstas lo requieran.

En las edificaciones destinadas al comercio o alguna otra actividad que no sea habitacional, deberá colocarse en lugar visible un elemento que indique el uso de edificación autorizado, el número de licencia y la fecha de su expedición.

CAPÍTULO V DE LAS AUTORIZACIONES

Artículo 248. En materia de administración y control del desarrollo urbano, la Secretaría expedirá las siguientes autorizaciones:

- I.- De fraccionamiento y urbanización;
- II.- Alineamiento y Asignación de número oficial;
- III.- Subdivisión;
- IV.- Fusión;
- V.- Parcelación; y,
- VI.- Relotificación.

CAPÍTULO VI AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Artículo 249. Para el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y urbanización, se estará a lo dispuesto por el TÍTULO Noveno de la Ley.

Artículo 250. Para la obtención de la autorización de fraccionamiento y urbanización en cualquiera de sus etapas o modalidades, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría la documentación que se indica en la Ley.

En el caso de fraccionamientos que comprendan más de cincuenta lotes, el proyecto urbanístico deberá contar además de la aprobación de la Secretaría, con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y la aprobación de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 251. Los requisitos para factibilidad y lineamientos para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal serán lo siguientes:

- I.- Solicitud formal con firma del propietario;
- II.- Plano de localización; que permitan la apreciación actual del predio,



referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;

III.- Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;

IV.- Plano del Polígono cuatro copias. Contenido: Topografía (curvas de nivel a cada cinco metros, datos de registro del polígono, ubicación, infraestructura existente, arborización, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico, digitalizado y referenciado a la red geodésica municipal y en archivo electrónico;

V.- Plano Topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedios del predio por rangos, los cuales deberán ser:

a).- De cero hasta del quince por ciento Color Amarillo,

b).- Mayores del quince por ciento hasta del treinta por ciento Color Café,

c).- Mayores del treinta por ciento hasta del cuarenta y cinco por ciento Color Naranja,

d).- Mayores del cuarenta y cinco por ciento Color Rojo.

e).- Ilustrándose en cuadrantes de diez metros por diez metros calculado en sentido longitudinal y en sentido transversal.

VI.- Factibilidad Servicios Públicos: Agua y Drenaje, Energía Eléctrica, Gas (original);

VII.- En zonas de alto riesgo Estudio Geotécnico elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional;

VIII.- Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;

IX.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

X.- Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XI.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;

XII.- Poder Notariado en original e identificación; y,

XIII.- Comprobante de pago de derechos.

ARTÍCULO 252. Para obtener la factibilidad y autorización de régimen de propiedad en condominio vertical, los requisitos son los siguientes:

I.- Solicitud formal, con firma del propietario o poseedor;

II.- Solicitud abierta, dirigida a la Secretaría, especificando lo que se pretende realizar en el predio, informando dirección y domicilio para oír y recibir notificaciones;



III.- Proyecto del notario del régimen de propiedad en condominio vertical, el cual debe incluir:

- a.- La ubicación, dimensiones y linderos del terreno;
- b.- Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las Leyes, normas y lineamientos aplicables; y en su caso las características de las garantías que se hubieran exigido;
- c.- La descripción general del desarrollo o la construcción;
- d.- La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas y demás datos necesarios para identificarlo;
- e.- El porcentaje que le corresponde a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio;
- f.- El destino general del condominio, y en su caso, el especial de cada unidad en condominio;
- g.- Los bienes comunes; su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas, colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
- h.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen en condominio; y,
- i.- El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual podrá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva o en su caso podrá agregarse como apéndice a la misma.

IV.- Plano Oficial para autorización (ocho copias); en que se determine el uso específico de cada área de la edificación.

V.- Copia de los planos de licencia de construcción, previamente autorizada, así mismo el instructivo en el que se contiene el acuerdo y de la cartulina;

VI.- Fotografías del edificio a someter a régimen donde se incluyan áreas privadas y comunes;

VII.- Documento Legal que acredite la propiedad;

VIII.- identificación oficial con firma y fotografía (del propietario y del apoderado, en su caso);

IX.- Copia simple del recibo de pago del impuesto predial al corriente;

X.- Poder Notariado en original; y,

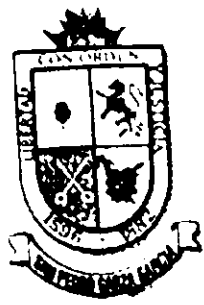
XI.- Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 253. Los requisitos de la autorización del proyecto urbanístico para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, son los siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario;

II.- Solicitud abierta de autorización del diseño urbano del Fraccionamiento (anteproyecto);

III.- Copia de los acuerdos de Factibilidad de Urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano;



IV.- Proyecto de alineamiento vial indicado en proyecto con visto bueno de la Dependencia Municipal competente;

V.- Estudio del impacto vial que incluya: nombre, firma y cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con visto bueno de la Dependencia Municipal competente;

VI.- Estudio del impacto ambiental indicando las medidas de mitigación que incluya: nombre, firma y número de cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con visto bueno de la Dirección de Ecología;

VII.- Proyecto de drenaje pluvial con visto bueno del departamento de la Dependencia Municipal competente;

VIII.- Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;

VIII.- Proyecto Urbanístico del diseño urbano del predio diez copias, conteniendo: Curvas de nivel a cada cinco metros, el trazo de las calles, definición de las manzanas, lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, zonificación propuesta, cuadro de distribución de áreas, sección de vialidades actuales y propuestas, Datos de registro de polígono, curvas de nivel a cada cinco metros, firma y nombre del propietario, archivo electrónico del proyecto, referenciado a la red geodésica municipal;

IX.- Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;

X.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

XI.- Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XII.- Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso;

XIII.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;

XIV.- Poder Notariado en original e identificación; y,

XV.- Comprobante de pago de derechos.

Artículo 254. Los requisitos para la autorización del proyecto de rasantes para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, son los siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario;

II.- Solicitud abierta de autorización al proyecto de rasantes del fraccionamiento;

III.- Acuerdo de factibilidad y lineamientos;

IV.- Acuerdo del proyecto urbanístico y su modificación en caso de contar con él;



V.- Plano del proyecto urbanístico autorizado (con sellos de aprobación);

VI.- Proyecto de rasantes, ocho copias y archivo electrónico conteniendo: Orientación, plano de ubicación, cadenamientos, niveles de terreno natural y de proyecto, membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodésico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, registro de polígonos, indicar cortes de terreno en vialidad que requieran estabilización, simbología, firma del propietario y del perito responsable en original en todos los planos;

VII.- Proyecto de secciones, perfiles y detalles en dos copias, conteniendo: Cadenamientos, cortes y terraplenes, cotas referidos a banco de nivel, pendientes en calles, firmas del propietario y del perito responsable;

VIII.- Proyecto Geométrico de la vialidad en dos copias conteniendo: Sección típica de la calle, diseño del drenaje pluvial, proyecto de corte; rellenos; estabilidad de taludes y muros de contención, arborización en vialidad proyectada y especies a derrumbarse con diámetro igual o mayor de cinco centímetros de diámetro, nombre y firma del propietario y perito responsable;

IX.- Estudio de mecánica de suelos;

X.- Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo;

XI.- Comprobante de pago del Impuesto Predial al corriente;

XII.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

XIII.- Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XIV.- Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XV.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;

XVI.- Poder Notariado en original e identificación; y,

XVII.- Comprobante de Pago de Derechos.

Artículo 255. Los requisitos para la autorización del proyecto ejecutivo para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, serán los siguientes:

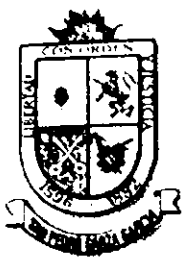
I.- Solicitud formal con firma del propietario;

II.- Solicitud abierta de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento;

III.- Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales;

IV.- Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado;

V.- Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado;



VI.- Fotografías que permitan la apreciación del predio referido a un croquis en planta;

VII.- Programa y presupuesto de obra firmado por el propietario, apoderado legal y perito responsable;

VIII.- Reporte de datos generales;

IX.- Diez copias del proyecto ejecutivo y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal, conteniendo lo siguiente: orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, curvas de nivel, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario, apoderado y responsable del diseño del proyecto y urbanización en todas las copias de los planos;

X.- Dos copias del proyecto de parques y jardines conteniendo lo siguiente: orientación, sistema de riego, medidor de energía eléctrica, medidor o toma de agua, descarga de drenaje sanitario, equipo de bombeo (en su caso), Arborización indicando el tipo y diámetro de tronco de las especies a plantar, ubicación de alumbrado público, banquetas, rampas de acceso, firma del propietario y/o apoderado y responsable del diseño del proyecto en todas las copias de los planos, y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la autoridad competente;

XI.- Dos copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 respecto a instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la autoridad competente;

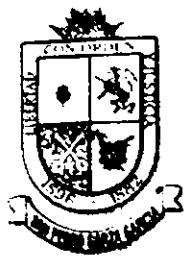
XII.- Dos copias del señalamiento vial bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la autoridad competente;

XIII.- Dos copias del proyecto de drenaje pluvial bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio hidrológico- hidráulico y por el Departamento de Drenaje Pluvial de esta Secretaría Municipal;

XIV.- Dos copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación ó laboratorio reconocido;

XV.- Dos copias de los proyectos de infraestructura institucional y de los proyectos de ingeniería urbana autorizados por las dependencias públicas o privadas correspondientes: Red de Energía Eléctrica, (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;

XV.- Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: Red de Energía Eléctrica, (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red



de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;

XVI.- Medidas de seguridad y mitigación por proceso de urbanización e impacto a la zona;

XVII.- Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras;

XVIII.- Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo;

XIX.- Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;

XX.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

XXI.- Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XXII.- Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en su caso,

XXIII.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;

XXIV.- Poder Notariado en original e identificación;

XXV.- Avalúo catastral del predio; y,

XXVI.- Planos y presupuestos debidamente firmados por los propietarios o apoderados, así como por los peritos responsables del proyecto.

Artículo 256. Los requisitos para realizar operaciones de ventas de fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes:

I. Solicitud formal con firma del propietario;

II.- Solicitud abierta de autorización del proyecto definitivo del fraccionamiento;

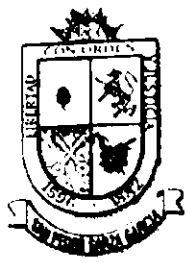
III.- Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales;

IV.- Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado;

V.- Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado;

VI.- Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo autorizado debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII.- Diez copias del proyecto de ventas y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal), conteniendo lo siguiente: Orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, nomenclatura de calles, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario y



solicitante en todas las copias de los planos (en el caso de régimen de condominio horizontal incluir cuadro de áreas en proindiviso;

VIII.- Ocho copias del plano de asignación de Números. Oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes y nomenclatura de calles del proyecto, con nombre y firma original en todas las copias;

IX.- Presupuesto de obra actualizado con nombre y firma del propietario y solicitante;

X.- Garantía Hipotecaria ó Fianza para garantizar la terminación de las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento (previo avance de obra y en base al presupuesto presentado por el solicitante);

XI.- Constancia del cumplimiento del pago por incorporación y aportaciones de obra de las redes de los servicios públicos (red de agua potable y drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas, otros.);

XII.- Comprobante del pago del impuesto predial, al corriente;

XIII.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

XIV.- Documento Legal que acredite la propiedad.

XV.- Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en su caso;

XVI.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original) actualizado;

XVII.- Poder Notariado en original e identificación;

XVIII.- Avalúo Catastral del predio;

XIX.- Documento que acredite la facultad para llevar a cabo actos de dominio;

XX.- Planos y presupuestos, debidamente firmados por los propietarios o apoderados, así como de los peritos responsables del proyecto; y,

XXI.- Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes.

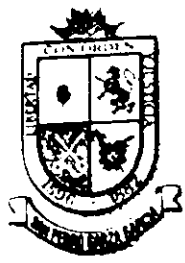
Artículo 257. En los supuestos de terminación de obra y liberación de garantías se estará a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 258. Los requisitos para recepción de obras de urbanización para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, son los siguientes:

I.- Solicitud formal con firma del propietario;

II.- Solicitud abierta de conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento;

III.- Acuerdo de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;



IV.- Acuerdo de autorización de terminación de obra y liberación de garantías (en caso de no tenerlo puede solicitarse al mismo tiempo anexando la documentación correspondiente a este trámite);

V.- Plano de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VI.- Plano de parques y jardines con: Orientación, sistema de riego con especificaciones y simbología, medidor o toma de agua, equipo de bombeo (especificaciones y acometida), pruebas de operación del sistema, firma del propietario, firma del perito responsable;

VII.- Fianza que garantice por tres años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial (Original);

VIII.- Actas de recepción de las infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y gas;

IX.- Recibo de pago de servicios por energía eléctrica del alumbrado público. (Actualizado);

X.- Identificación del propietario (con fotografía y firma);

XI.- Documento Legal que acredite la propiedad; y,

XII.- Poder Notariado en original e identificación.

Artículo 259. El proyecto urbanístico de fraccionamientos o regímenes de condominios horizontal podrá incluir equipamientos complementarios educativos, comerciales y de servicios primarios. Los fraccionamientos de más de cien lotes deberán presentar la zonificación del mismo incluyendo predios para los equipamientos antes mencionados.

Artículo 260. En el caso de los conjuntos habitacionales que incluyan el fraccionamiento, la urbanización y la construcción de viviendas "tipo" se podrá solicitar el permiso en forma simultánea cumpliendo los requisitos de la Ley y este Reglamento.

CAPÍTULO VII ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Artículo 261. La autorización de alineamiento y asignación de número oficial es la delimitación gráfica sobre el predio solicitante, del derecho de vía de una vía pública o línea de infraestructura existente o futura, que deben dejarse libre de construcción; la infraestructura comprende tuberías, líneas de cables de energía eléctrica, canales, arroyos, escurrimientos, ríos y demás obras complementarias. Además se asigna el número oficial con el cual se identificará la ubicación del predio.

Artículo 262. Para obtener esta autorización, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, según el caso:

I.- Para predios que formen parte de un fraccionamiento o colonia autorizada:

a.- Solicitud de la autorización de alineamiento y asignación de número oficial, en el formato que proporcione la Secretaría, anexando croquis de



ubicación;

b.- Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución; y,

c.- Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud.

II.- Para predios sin importar su superficie, pero que de acuerdo a su ubicación se encuentren en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en los Planes:

a.- Solicitud de la autorización de alineamiento, en el formato que proporcione la Secretaría;

b.- Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución;

c.- Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud; y,

d.- Seis planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio.

III.- Para los lotes o predios que se ubiquen en un terreno no desarrollado:

a.- Solicitud de la autorización de alineamiento, en el formato que proporcione la Secretaría;

b.- Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución;

c.- Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud; y,

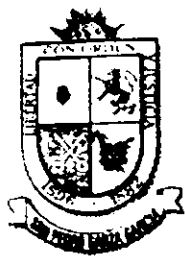
d.- Seis planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio.

Artículo 263. Las afectaciones marcadas por la Secretaría no generarán derecho de pago alguno al particular, sino hasta en el momento que se programe la realización de las obras motivo de la afectación, en tal supuesto, el pago de la afectación será dictaminado por la Secretaría y aprobado por el Republicano Ayuntamiento. En cualquier caso la Secretaría no podrá marcar una afectación que no este contenida en los Planes.

CAPÍTULO VIII AUTORIZACION DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN

Artículo 264. Para obtener autorización de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación se deberán cumplir los requisitos indicados en los artículos 167 a 175 y 247 de la Ley y los aplicables del presente Reglamento.

Artículo 265. La subdivisión de un predio en dos o más lotes será autorizada si se cumplen, además, las siguientes normas:



I.- Los predios resultantes de la subdivisión tienen la superficie mínima que se indica en los Planes; y,

II.- Que los lotes que se propongan cuenten con acceso directo a la vía pública.

Artículo 266. Las autorizaciones de subdivisión, fusión, parcelación y retotificación no implican un cambio de uso del suelo. Los predios resultantes tendrán el uso del suelo del predio o predios originales, sin embargo, cada uno de ellos requiere la expedición de la correspondiente licencia de uso del suelo.

Artículo 267. Los proyectos urbanísticos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas que por lo mínimo cuenten con Licenciatura en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines, los cuales serán denominados peritos urbanos.

Los peritos urbanos podrán ser:

- 1.- Peritos de proyecto; y,
- 2.- Peritos de construcción.

Artículo 268. Los peritos urbanos tendrán la función de asesorar a las personas que le soliciten sus servicios, debiendo firmar una carta-responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar.

Artículo 269. Para ser peritos urbanos de proyectos se requiere tener título profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil y carreras afines y, en su caso, de la especialidad relativa al desarrollo urbano, debidamente registrado ante las autoridades competentes.

Artículo 270. Para ser perito de construcción se requiere además de lo señalado en el artículo anterior cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Solicitud de registro de perito de proyecto certificado en el formato que expida la Secretaría;

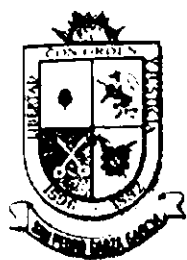
II.- Copia del título y cédula profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil o carreras afines y, en su caso de la especialidad correspondiente;

III.- Copia de la credencial de elector;

IV.- Copia de comprobante del domicilio de su oficina o despacho;

V.- Copia de documentos que avalen la experiencia profesional en la modalidad elegida; y,

VI.- Demostrar conocimiento de la Ley, Reglamentos y en los Planes, mediante el procedimiento que establezca la Secretaría.



TÍTULO XI PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 271. Se considera patrimonio cultural público, a las edificaciones y monumentos que se localizan dentro del área limitada al Norte, por el Callejón de Capellania; al Sur, por la calle Vasconcelos; al Oriente, la calle Zaragoza; al Poniente, la calle Hidalgo. Esta área se denomina "Centro Histórico".

Artículo 272. Las edificaciones que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico y se encuentren dentro del área descrita en el artículo anterior se sujetarán a lo siguiente:

I.- Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios que se encuentran en buen estado, restaurar los inmuebles con deterioro y habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores, así como las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;

II.- Las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deberán armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;

III.- El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en los Planes y en este Reglamento; y,

IV.- Las nuevas construcciones o remodelaciones de las edificaciones colindantes al Centro Histórico deberán armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico existente.

Artículo 273. Deberán conservarse y, en su caso rehabilitarse en las edificaciones existentes, las características arquitectónicas de estilo norestense histórico siguientes:

I.- Guardapolvo resaltado con moldura en su remate superior;

II.- La misma moldura del guardapolvo enmarca puertas y ventanas con un ancho promedio plano de treinta a cuarenta centímetros;

III.- El dintel de puertas y ventanas puede ubicar una piedra clave resaltada;

IV.- La puerta principal se resalta mediante ornamentación diversa y su tamaño será mayor diferenciándose del resto. Así mismo puede ser con un arco de medio punto y un tímpano de forma metálica; y,

V.- Podrán aparecer también como remate en los extremos, pilastras con sus bases y pequeños capiteles en su parte alta y que pueden soportar una cornisa del estilo neoclásico que corra a todo lo largo del pretil.

Artículo 274. Los propietarios de las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en el Centro Histórico deberán cumplir con lo siguiente:

I.- Conservar los elementos arquitectónicos originales y si es posible restituir



los elementos faltantes;

II.- Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos y puertas entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no pueden ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;

III.- Las fachadas en las edificaciones deberán conservarse y si es posible hacer la recuperación original de la misma;

IV.- Los elementos en azotea, tales como: tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deberán ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y,

V.- Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.

Artículo 275. Las edificaciones construidas antes del año de mil novecientos, solamente podrán ser remodeladas o demolidas previa solicitud ante la Secretaría y opinión de la Comisión del Republicano Ayuntamiento correspondiente. Esta solicitud deberá ser acompañada con la constancia expedida por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de que éstas no tienen valor histórico o artístico.

Artículo 276.- La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones en el Centro Histórico será de nueve metros, salvo que, por razones de beneficio social, se requieran alturas mayores, según dictamen de la Secretaría. Para el caso de bardas deberán apegarse a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 277. En el Centro Histórico se permitirán anuncios en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación autorizado de comercio o servicio cumpliendo con las siguientes normas y de acuerdo al Reglamento de Anuncios vigente, y en su caso el que lo sustituya:

I.- Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación, previa obtención de licencia y el pago de derechos correspondientes;

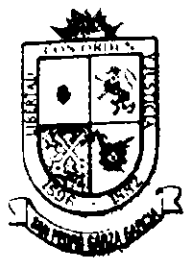
II.- Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano, si es en planta alta en el tercio inferior de algún vano;

III.- Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deberán ser de madera y lámina metálica mate o, en su caso, lámina de acrílico. En caso del acrílico no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas;

IV.- En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neón, ni luces de tipo intermitentes, la iluminación será de baja intensidad;

V.- Únicamente podrá tener el nombre o razón social y el principal giro. Todos los anuncios deberán ser en idioma español; y,

VI.- Los anuncios a autorizarse deberán tener una dimensión máxima de cincuenta por sesenta centímetros y serán de tipo adosado, debiendo en



todos los casos sujetarse a lo establecido en Reglamento de Anuncios del Municipio.

Artículo 278. En el Centro Histórico se permitirán toldos en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación cumpliendo con las siguientes normas:

I.- Deberán ser de material de lona enrollables;

II.- Deberán ser colocados dentro del marco de puertas o ventanas;

III.- Los toldos no deberán cubrir los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas; y,

IV.- Un edificio solo podrá tener toldos del mismo color de la edificación donde se ubiquen.

TÍTULO XII

MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCION Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I

MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 279. Se consideran como medidas de seguridad a aplicar:

I.- La suspensión total, parcial o temporal de trabajos y servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso a todo el inmueble si es necesario;

II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones, según la naturaleza del acto o hechos;

III.- La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones, según corresponda;

IV.- La orden o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros; y,

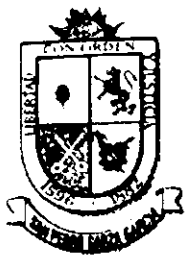
II.- La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del Municipio.

Artículo 280. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo, se limitarán al tiempo suficiente para las correcciones necesarias, o la realización de los hechos correspondientes, y se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio de las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES

Artículo 281. Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

I.- Realizar alguna instalación, construcción, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por escrito



de la Secretaría precisamente para esos actos;

II.- Realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles;

III.- Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibido para ello;

IV.- Continuar ejerciendo los derechos, o actos u obras derivados de una licencia o autorización una vez vencido el término del mismo, sin haberse obtenido su prórroga o renovación;

V.- Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras según sea el caso;

VI.- Cuando no se permita al inspector, notificador, ejecutor adscritos a la Secretaría el realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita, o cuando se les obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento;

VII.- Cuando no se realicen por el obligado a ello, las demoliciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la Autoridad competente, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;

VIII.- Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor adscrito a la Secretaría ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad;

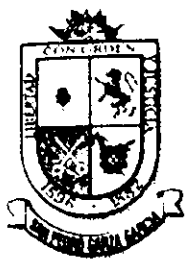
IX.- En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de éste Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le notificó al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento;

X.- No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren; o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante;

XI.- Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad, o se ocupen las zonas de estacionamiento reservadas para uso exclusivo de las personas con discapacidad;

XII.- Presentar planos y documentos firmados con información y datos falsos;

XIII.- Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría;



XIV.- Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:

- a.- Coeficiente de uso de suelo;
- b.- Coeficiente de ocupación del suelo;
- c.- Coeficiente de Área Verde;
- d.- Altura de las edificaciones u otras obras;
- e.- Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales; y,
- f.- Cajones de estacionamiento.

XV.- No plantar los árboles requeridos para el área de estacionamiento o en las áreas libres de la edificación, o no reponer los árboles que se sequen;

XVI.- Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche) o poda excesiva o innecesaria de algún árbol, sin la autorización por escrito de la Secretaría;

XVII.- Cuando se construyan, habiliten o instalen ventanas, baños o huecos al límite de propiedad o en muro colindante, salvo en la colindancia con las vías públicas o de circulación;

XVIII.- Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;

XIX.- Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún predio sin autorización de la Secretaría;

XX.- Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el predio;

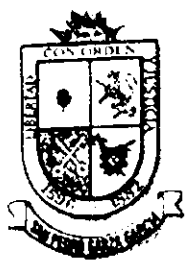
XXI.- Realizar obras de urbanización en forma distinta a lo establecido en las disposiciones de éste Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;

XXII.- Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche), la poda excesiva o innecesaria, o se provoque la "muerte" de uno o algunos árboles con una edad mayor a los cien años;

XXIII.- Cuando se provoque la muerte de alguno o algunos árboles;

XXIV.- Cuando no se efectúe el riego, o este sea insuficiente, de los árboles que se plantaron o se deben plantar en las áreas abiertas destinadas a estacionamientos, o no se protejan para evitar que sean dañados;

XXV.- Cuando no se efectúe el área radicular para la plantación de los árboles que deban ubicarse en el medio, en las banquetas o en el área de parques o jardines que se cederán al Municipio, o esas áreas radiculares no tengan las medidas, distancias o profundidades que se establecen las disposiciones de este Reglamento;



XXVI.- Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;

XXVII.- Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este reglamento, diferentes a lo establecido en la licencia de construcción o en la autorización de la obra;

XXVIII.- Cuando el responsable de las obras o su propietario, no efectúe la restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que afecte o cuando, concluido el término concedido para ello, estas no sé hubiesen terminado;

XXIX.- Cuando se efectúe el derrame de material removido, de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;

XXX.- Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo, de cualquier material;

XXXI.- Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, la misma no reúna las condiciones técnicas y de materiales que permitan garantizar su estabilidad estructural, de sus servicios e instalaciones; o cuando con motivo de su realización, se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones o la vía pública colindantes;

XXXII.- Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones, y estas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;

XXXIII.- Cuando el propietario o usuario de un predio, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique;

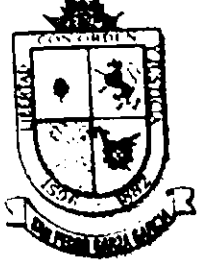
XXXIV.- No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona denominada "Centro Histórico" descritas en los Planes y por este Reglamento;

XXXV.- Cuando se realicen construcciones o cualquier obra en áreas de predios con pendientes naturales del suelo mayores a cuarenta y cinco por ciento;

XXXVI.- Cuando se obstruya, reencause, altere o modifique cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales;

XXXVII.- Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un predio o edificación colindante;

XXXVIII.- Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se



genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún predio colindante;

XXXIX.- No presentar por escrito a la Secretaria el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento;

XL.- No instalar en el predio donde se estén realizando obras o construcciones, un tablero o su equivalente, con los datos que dispone el presente Reglamento; o no tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia y planos de construcción autorizados para realizar las obras; y,

XLI.- Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en este Reglamento en lo relativo a la prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, seguridad, protección, o con lo que, sobre esas materias se indicó en la licencia o autorización correspondiente.

CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES

Artículo 282. Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones de este Reglamento son:

I.- Amonestación;

II.- Multa;

III.- Demolición;

IV.- Retiro de instalaciones;

V.- Restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos;

VI.- Reposición de árboles;

VII.- Clausura: parcial o total;

VIII.- Suspensión: temporal, parcial o definitiva;

IX.- Revocación de las licencias o autorizaciones; y,

X.- Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas.

Artículo 283. La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto, tal sanción se aplicará en los casos de las infracciones contenidas en las fracciones X, XV, XVII, XXIV, XXV, XXXVII y XL del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 284. En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, y cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias



otorgadas, la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

Artículo 285. El cumplimiento de la sanción de la reposición de árboles talados sin autorización, cuando los mismos hayan tenido un diámetro superior a los diez centímetros, se podrán reponer con árboles que como mínimo tengan una altura de un metro con veinte centímetros y cinco centímetros de diámetro, pero cuya suma de diámetros sea igual a la del árbol o árboles talados.

El infractor podrá optar en cubrir la sanción de reposición de arbolado mediante las especies que indique la Secretaría en un cien por ciento, o en un cincuenta por ciento, siendo que el otro cincuenta por ciento restante será en efectivo equivalente al valor comercial promedio actual al momento de la reposición de los respectivos árboles

Artículo 286. Se entiende como multa la imposición de una sanción económica, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de los Planes, Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia.

La multa es una sanción independiente de las demás contenidas en este Reglamento y tendrá un rango de cincuenta cuotas de salario mínimo a cuarenta mil cuotas de salario mínimo, como máximo, la cual se calificará por la autoridad competente al momento de dictar resolución dentro del procedimiento administrativo.

El pago de una multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, no extingue las demás sanciones ni implica la restauración u obtención de autorizaciones o licencias.

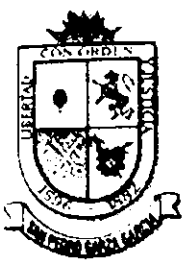
Se entenderá por cuota el salario mínimo vigente en el área geográfica en la que se ubica el Municipio.

Se aplicará la sanción de multa, en los casos de las infracciones previstas en las fracciones V, VI, VII, VIII, XI, XII, XXVI, XXVIII, XXX, XXXIII, XXXIV, XXXIX del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 287. Para la aplicación de la sanción consistente en multa señalada en el artículo anterior, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I.- La ocupación del infractor o actividad a la que se dedica (Cuando la misma sea conocida por la autoridad que impone la multa);
- II.- Su capacidad económica;
- III.- El grado de avance de las obras;
- IV.- Si con la infracción u hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del Municipio; y,
- V.- La reincidencia del infractor.

Artículo 288 Se entenderá por demolición la acción de destruir cualquier tipo de construcción que se haya edificado, en contravención a lo establecido en el presente Reglamento y se aplicará en el caso de la infracción prevista en la fracción XXXV del artículo 281 de este Ordenamiento



Artículo 289. Se aplicará el retiro de instalaciones en los casos de la infracción prevista en la fracción XIX del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 290. Se aplicará la sanción del restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, en los casos de la infracción prevista en las fracciones XXIX, XXXVI y XXXVII, del artículo 281 del presente Reglamento.,

Artículo 291. Se aplicará la sanción de reposición de árboles en los casos de la infracción prevista en las fracciones XVI, XXII y XXIII, del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 292. Se entiende por clausura el cese parcial o total de actividades de una obra, edificación o predio, la cual se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones I, II, XX, XXVII, XXXI y XLI del artículo 281 del presente Reglamento

Artículo 293. Se entiende por suspensión de obras el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente ordena paralizar, en forma total o parcial, todo tipo de trabajo en una edificación, construcción o predio, hasta en tanto se cuenten con los permisos que procedan según este Reglamento, dicha sanción se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones III, IV, XVIII, XXI y XXXII del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 294. Se entenderá por revocación el acto administrativo mediante el cual se deja sin efectos una resolución, autorización o licencia por violaciones al presente Reglamento, dicha sanción se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones XIII y XIV del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 295 Se entenderá por arresto administrativo la privación temporal de la libertad, dicha sanción se aplicará en el caso de la infracción prevista en la fracción IX del artículo 281 del presente Reglamento.

CAPÍTULO IV INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 296. La Secretaría por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Planes, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad previstas, para lo cual podrá realizar periódicamente inspecciones en los lugares donde se estén llevando a cabo construcciones, usos de suelo y usos de edificación y cualquier otra acción de crecimiento.

Artículo 297. Para realizar visitas de inspección y vigilancia, se deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada, con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide.

Dicha orden deberá contener, lo siguiente:

- I.- Fecha de su emisión;
- II.- Tratándose de persona física su nombre y domicilio;
- III.- En caso de personas morales su denominación o razón social y



domicilio;

IV.- El lugar que haya de inspeccionarse;

V.- El objeto de la visita; y,

VI.- El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona, bastara señalar el lugar donde haya de realizarse la inspección.

Artículo 298. El personal autorizado, al iniciarse la inspección se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos de asistencia.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 299. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

I.- Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entienda la diligencia;

II.- Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, población o colonia y código postal;

III.- Número y fecha de la orden de inspección que la motivo;

IV.- Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente y en caso de que cuente con dichos documentos, si se están cumpliendo en sus términos;

V.- Si cuenta con los permisos correspondientes, deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado;

VI.- En todos los casos se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos;

VII.- Si existe riesgo de ejecución de los trabajos, describir los mismos en el reporte, para así ordenar las medidas de seguridad que el caso amerita;

VIII.- Fecha y hora de inicio y término de la inspección; y,

IX.- Nombre y firma de las personas que intervinieron y así quisieron hacerlo.



Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para manifestar lo que a su derecho convenga en relación con los hechos asentados en el acta, de lo que se dará cuenta en la misma.

A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Artículo 300. La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones.

CAPÍTULO V DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 301. Recibida el acta de inspección por la dependencia competente de la Secretaría y en caso de que de la misma se desprendan presuntas infracciones a la Ley, Planes o al presente reglamento y demás ordenamientos, se emitirá acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor, para que, dentro del término de cinco días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con lo asentado en el acta de inspección, ofrezca las pruebas de su intención y formule alegatos.

Artículo 302. Una vez oído al propietario del inmueble o poseedor, apoderado o representante, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho de audiencia concedido dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, cuyos efectos serán, determinar o confirmar las infracciones detectadas en la visita de inspección o las medidas de seguridad impuestas, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado.

Artículo 303. Si la resolución administrativa que pone fin al procedimiento, confirma las infracciones detectadas en la visita de inspección y las medidas aplicadas En la resolución administrativa, se determinará señalarán, confirmarán o, en su caso adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables

Artículo 304. Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento.

Artículo 305. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y



del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

Artículo 306. En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 307.. No obstante lo previsto en los artículos que anteceden, y siguiendo en lo aplicable las formalidades referidas en este capítulo, las autoridades facultadas conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables, podrán ordenar o llevar a cabo las acciones de inspección y vigilancia correspondientes y la imposición de medidas de seguridad, cuando se trate de infracciones visiblemente notorias a las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos relacionados con la materia.

Artículo 308. Los inspectores, notificadores y ejecutores, serán los competentes para ejecutar las órdenes de las autoridades señaladas para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento, de la Ley y demás disposiciones aplicables, así como la ejecución del mismo.

Artículo 309. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, Reglamentos, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable.

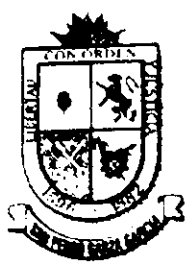
En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

CAPÍTULO VI DE LA DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 310. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, cambios de uso o destinos del suelo, usos de edificación, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, en los Planes o de otras disposiciones de la materia, tendrá derecho a denunciarlo a la Secretaría, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

Artículo 311. Para el ejercicio de la denuncia a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito o proporcionar por otra vía los siguientes datos:

- I. Nombre, domicilio, o identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio o edificación donde se realizan las conductas



- presuntamente infractoras o los datos que permitan su identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
 - IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas;
 - V. Deberá presentar los documentos que acrediten que vive en el Municipio y que es vecino, residente o colindante y afectado por los hechos realizados en el predio, en la edificación, negociación, establecimiento u obras en cuestión; y,
 - VI. La firma de él o de los denunciantes, y la designación en este último caso de representante común.

Artículo 312. Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior y en respecto al derecho de audiencia, correrá traslado de la misma al presunto infractor, para que dentro del término de diez días hábiles conteste y ofrezca las pruebas documentales que a su derecho convenga, transcurrido dicho plazo, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente dentro del término de quince días hábiles siguientes, la cual se notificará al denunciante y al denunciado.

Artículo 313. De resultar fundada la denuncia, en la resolución administrativa dictada al respecto, la Secretaría determinará el inicio del procedimiento administrativo tendiente a la aplicación de las medidas de seguridad o sanciones.

TÍTULO XIII MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 314. Contra los actos dictados con apoyo en el presente Reglamento procederá el Recurso de Reconsideración.

Artículo 315. El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiere surtido efecto la notificación de la resolución que se recurre.

Artículo 316. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y su sustanciación y resolución será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por una autoridad superior deberá de ser turnada a ésta para su sustanciación y resolución.

Artículo 317. El recurso deberá presentarse por escrito en el cual se debe señalar:

- I.- La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II.- El nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual deberá estar ubicado dentro del área metropolitana;
- III.- El interés legítimo que le asiste al recurrente;



IV.- El acto que recurre y fecha en que se le notificó;

V.- La autoridad que lo expidió;

VI.- Los artículos del Reglamento que considere se dejaron de aplicar o se aplicaron inexactamente;

VII.- Los agravios que se le cause el acto recurrido;

VIII.- Copia del acto impugnado y de la notificación correspondiente;

IX.- Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, y tratándose de personas morales los documentos que justifiquen la personalidad del recurrente; y,

X.- La expresión del lugar, fecha y firma del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se le apercibirá para que, en un plazo de tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 318. El recurso se desechará de plano cuando:

I.- Se presente fuera del término establecido en este Capítulo; y,

II.- Si no está firmado por el o los promoventes.

Artículo 319. Son causas de improcedencia del recurso:

I.- Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado, o que ya se hubiese resuelto;

II.- Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;

III.- Contra actos consumados de un modo irreparable;

IV.- Contra actos consentidos expresa o tácitamente;

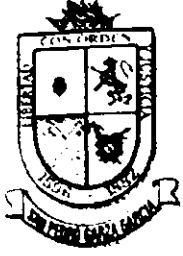
V.- Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;

VI.- Contra actos de autoridades municipales diversas o del Presidente Municipal o del Republicano Ayuntamiento cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamientos territorial;

VII.- Contra actos que resuelvan el recurso;

VIII.- Cuando no exista el acto impugnado;

IX.- Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno; y,



X.- Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

Artículo 320. Procede el sobreseimiento del recurso:

I.- Cuando el promovente se desista expresamente del recurso, si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;

II.- Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido solo afecte a su persona; y,

III.- Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo anterior.

Artículo 321. En el acuerdo en que se admita a trámite el recurso, para mejor proveer, se ordenará traer a la vista el expediente donde se originó el acto impugnado.

Artículo 322. La autoridad que conozca del recurso deberá resolver en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores al acuerdo que lo admita. Dicha resolución tendrá por efecto:

I.- Confirmar el acto impugnado;

II.- Revocarlo total o parcialmente; o,

III.- Modificación.

Artículo 323. En la resolución del recurso se deberá examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de ese agravio para dictar la resolución

Artículo 324. Es optativo para el particular la promoción del recurso o acudir directamente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo a promover el Juicio correspondiente.

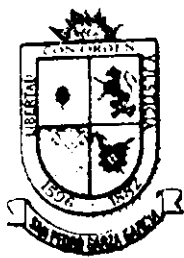
ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente REGLAMENTO entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se Abroga el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990 – 2010, así como el Reglamento Sobre Usos de Suelo y Construcción en la Zona de Montaña del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- Continúan vigentes las Licencias y Autorizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, tanto por el Republicano Ayuntamiento como por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones legales que se opongan o contravengan al presente Reglamento.



SEGUNDO: El presente acuerdo deberá de publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta municipal, para los efectos de su entrada en vigor.

TERCERO: Dese el debido cumplimiento al presente acuerdo, a través del Secretario del Republicano Ayuntamiento.

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 15 de diciembre de 2005. H. COMISIÓN TRANSITORIA CREADA PARA EL ESTUDIO Y LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 1990 – 2010.

LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, PRESIDENTE; LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, SECRETARIO; LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, VOCAL; LIC. JORGE FERNÁNDEZ SALAZAR, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL.

Continuando con el uso de la palabra el C. Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano, expresó: Quiero solicitar a ustedes que se me exima de la obligación de dar lectura de todo el Reglamento y que se siga el siguiente procedimiento; primero, la discusión del concepto general del Reglamento, segundo, en su caso de la... presentar para aprobación o rechazo el Reglamento en su aspecto general, es decir en lo general; y tercero, si se aprueba este aspecto en lo general, entrar Capítulo por Capítulo y en el cual se comprende artículo por artículo para que si existen propuestas para hacer algunas modificaciones o cambios, procedamos a su deliberación y a su votación, repitiendo que lo importante en este tema, es mantener una actitud abierta con el sentido de que si hay propuestas que sean valiosas, pues todos procuremos apoyarlas o si no exponer las razones por qué no hacerlo; omití también hacer la mención particular del Secretario de Desarrollo Urbano, quien verdaderamente ha trabajado muchísimo en todo este proyecto, Juan Ignacio... también mi reconocimiento particular, se que has hecho un extraordinario trabajo, se que incluso podrias haber sido el Director del Instituto y te abstuviste de participar porque sabías que eventualmente podría haber un conflicto, pero debo hacer públicamente y dejar constancia en Acta el reconocimiento de que todo este proceso ha sido en buena parte gracias a tú trabajo, felicidades.

Bueno señores, si les parece bien someto a su consideración el dispensarme la lectura del Reglamento completo y proceder en los términos planteados, nada más para terminar debo señalar que si en el dictamen también aparece después del Reglamento un punto segundo que dice: El presente acuerdo deberá de publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal, para los efectos de su entrada en vigor. **TERCERO:** Dese el debido cumplimiento al presente acuerdo, a través del Secretario del Republicano Ayuntamiento.

Atentamente esto esta firmado desde el 15 de diciembre del 2005 la Comisión Especial firman, su servidor, el Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz, Lic. Rómulo Elizondo Flores, Lic. Jorge Fernández Salazar; C.P. Roberto Treviño de la Garza.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante el Síndico Segundo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Gracias, solamente para clarificar, la idea es que se apruebe en lo general y luego pasaríamos artículo por artículo y luego al Capítulo, o sea una vez que terminemos los artículo de un Capítulo... Capítulo o viceversa.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

La idea primero es dispensar la lectura del Reglamento completo, posteriormente la deliberación en lo general y luego la aprobación o rechazo en lo general, si se aprueba en lo general, entonces entraríamos en cada Título y Capítulo y en ellos se comprenden los artículos, es decir, por decir de alguna forma, esta a consideración de ustedes el Título I, de Disposiciones Generales, que comprende de los artículos tales a tales, ahí se hacen las observaciones artículo por artículo, es decir no se aprueban en bloque los artículos, hay la posibilidad de hacer una observación en cada uno de los artículos, e incluso si hay propuesta para incluir otros artículos se puede hacer la propuesta para incluir artículos, es decir, aquí lo importante es que sepamos que el hecho de aprobar el Reglamento en lo general no implica que se tiene que quedar como está, si hay alguna cosa que no nos gusta, bueno, la sometemos a consideración y si la mayoría decide modificarlo se modifica se modifica o incluir algo nuevo.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Gracias.

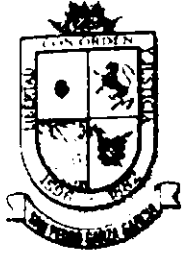
En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Con fundamento en el artículo 53... adelante Regidor.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas

Salvador en aras de construir y no de destruir, por todos los aquí sentados queremos sacar un Reglamento moderno, actualizado que le de ese orden que mencionaste hace rato; pero debido el peligro que hay de que no pase porque algunos de los aquí sentados tenemos algunas inquietudes que no hemos acabado de revisar, yo te pediría que lo retires para la siguiente junta y nos dejes volver a la mesa de trabajo que iniciamos el miércoles pasado para poder con seguridad sacar un Reglamento con complacencia de todos los 14 y poderle dar al pueblo sampetrino el Reglamento que se merece.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Mira Roberto, la próxima semana es semana santa, no podemos estar ajenos a que se acerquen tiempos políticos difíciles, por más bien intencionados que seamos nosotros, estamos sometidos a una realidad que es un México de contienda política sumamente extensa, yo no quisiera que este Reglamento se viera sujeto al riesgo de que se convierta en un tema político de lo cual los ciudadanos ya están hartos, cuando yo estaba del otro lado de la mesa por muchos años, me quejé de que no sacamos las cosas los funcionarios y hoy que estoy aquí yo no quiero que se quejen de eso de mí, entonces a partir del lunes siguiente de semana santa, vamos a estar en medio de una gran contienda política, yo te propongo lo siguiente Roberto, vamos a aprobar el Reglamento, y yo te ofrezco... si el Ayuntamiento así está de acuerdo participar en un proceso de revisión y si es necesario hacer cambios yo le



entro, yo me pongo a trabajar contigo, pero vamos a trabajar sobre algo, vamos a corregir una hoja que tenga algo escrito, no tratemos de corregir ahorita una hoja en blanco.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Diana Jaime.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Yo estoy de acuerdo en que se dispense la lectura como lo propuso acá el compañero Salvador Benitez y se siga el procedimiento que siempre hemos llevado en caso de ponerse... de continuar con esto, más sin embargo yo sí quiero hacer una observación de que si vamos a sacar algo obviamente... estoy de acuerdo en que tienes que sacar algo para la ciudadanía, siempre y cuando sea para mejorar, y no todos estamos convencidos de que este documento así como está... creo que hay cosas muy buenas, pero no estamos convencidos de que todo esto sea realmente para mejorar, por varios motivos, entonces hay discrecionalidades en los artículos etc., entonces yo nada más quisiera hacer esa observación, pero sí estoy de acuerdo en que si se está poniendo a votación, pues se sigan los procedimientos y se dispense la lectura.

Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala
Julio...

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

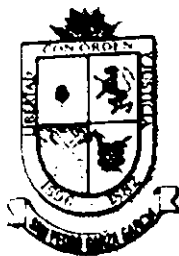
Además, bueno ya nos ha tocado en otras ocasiones que votamos en lo general y después nos vamos a lo particular y luego las propuestas no han sido aprobadas, tienen que ser aprobadas por las dos terceras partes de éste Ayuntamiento y ese caso no se ha dado en varias ocasiones, entonces para mí es muy importante esta decisión, porque si se autoriza en lo general, en lo particular no sabemos... usted se puede comprometer compañero pero los demás quién sabe.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Mira... bueno, yo quisiera nada más quisiera seguir un orden, porque ya entramos al proceso que todavía no... yo solicité que primero se dispensara la lectura y luego se entrara en la discusión en lo general y ya nos brincamos ese paso, yo pediría nada más que si podemos votar primero que si se dispensa la lectura y me permitan dar respuesta a lo que me comenta ahorita Regidora si le parece bien.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está primero el Regidor Rómulo Elizondo, Regidor.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores
Voy a esperar a que pase la votación.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor... bueno declina el Regidor, entonces adelante usted.

Regidor, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
Ya puedo tomar el uso de la palabra.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí, declino el Regidor Rómulo Elizondo.

Regidor, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Yo secundo lo de mi compañero Roberto, a mí me parece que el documento no se le ha dado la oportunidad a una gran parte de esta mesa para poder hacerle cambios al Reglamento, ya que desgraciadamente se generó una Comisión Transitoria en donde por forma debería de haber empezado la Comisión de Desarrollo Urbano a sacar un documento... un proyecto y después elevarlo a la Comisión de Gobierno y Reglamentación, yo me sumo a la propuesta de mi compañero Roberto ya que en repetidas ocasiones y puedo mencionar uno que fue casi al inicio de la administración, que aprobamos nosotros un Reglamento de alcoholes en donde yo me quede con propuestas en la mesa y no se han vuelto a retomar ninguna de ellas... *Comentarios fuera del micrófono...* propuestas hechas, cuando se estaba aprobando el Reglamento de Alcoholes.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, con fundamento en el artículo 53 Fracción III del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento, es de señalarse que se someterá a votación la presente reforma de manera nominal por lo que solicitaré a cada miembro del R. Ayuntamiento dar en voz alta su nombre y apellido así como... *Comentario fuera del micrófono...* si me permite nada más déjenme decirles cómo va el procedimiento, solicitaré a cada miembro del R. Ayuntamiento dar en voz alta su nombre y apellido así como el sentido de su voto. De conformidad a lo establecido por los Diversos 47, 48, 49, 72, 73 y 74 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento someto a su consideración el siguiente acuerdo:

ACUERDO

Está a su consideración el aprobar la DISPENSA de la lectura del dictamen... que más bien es el Reglamento que forma parte del dictamen, del dictamen del REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, el cual consta de 324 Artículos con 4 Transitorios. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza

A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal

A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

A favor



C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	A favor
C. Marcela de Jesús Livas Garza	A favor
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor
APROBADO POR UNANIMIDAD.	

Continuando en uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Ya desea hacer el uso de la palabra Regidor, o continúo.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Gracias, bueno, primero que todo yo quiero felicitar al Licenciado Benítez porque a mí me consta el esfuerzo, y trabajo, y horas que le metió a éste proyecto e igualmente quiero manifestar mi posición en este sentido, no, para mí el proyecto que se elaboró, es un proyecto necesario y desde mi punto de vista completo... sin embargo, yo difiero en ciertas cosas del mismo Reglamento, he recibido yo, pues muchos comentarios... he estudiado mucho los comentarios emitidos por los asesores que se contrataron por interés de algunos Regidores y me hacen a mí dudar mucho de... no dudar, pero me hace ponerme en una posición intermedia en ciertos artículos, entonces a mí... yo también exhortaría no sé si sea posible todavía que se retirar este dictamen porque no considero que sea justo el poner en riesgo el proyecto tan bueno que hay, sin antes considerar algunas inquietudes que tenemos algunos Regidores y que algunos grupos de vecinos del Municipio nos han manifestado, yo se que es una decisión difícil, yo estoy seguro que hay muchos aspectos que los actuales Reglamentos no contemplan y en el proyecto se contemplan, lo cual lo hacen un proyecto bastante seguro, pero hay ciertas formas que creo yo se deben de cumplir antes de presentar ese proyecto aquí, una de esas formas es presentar primero las modificaciones al Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2000-2020 que es el que está vigente que contravenga las disposiciones indicadas en este proyecto, de tal manera que si lo dejamos así y aprobamos este Reglamento y no presentamos antes la modificaciones pues podemos crear ahí unas lagunas jurídicas que pueden ir en contra de los intereses del mismo Municipio. Entonces esa es mi posición, felicitar a Salvador, felicitar a la Secretaría que le metió muchas ganas a éste proyecto... y adelante.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Voy a tratar de explicar algo importante, mira antes de iniciar el proceso de trabajo y creo que tú estuviste en esa reunión, el primer análisis que hicimos fue el análisis de qué debería ser primero si los planes o el Reglamentos, porque no tenía sentido ponernos a trabajar en un Reglamento si la condición era que estuvieran primero los planes, la conclusión a la que llegamos, es que este Plan... este Reglamento, no es un Reglamento exclusivamente del Plan, es un Reglamento en el que hay contenidos que son de otra naturaleza que son relacionados con construcción, que son relacionados con usos de suelo, o el cómo determinar los usos de suelo y también encontramos que con relación al plan actual, no existen incongruencias sólidas porque en



realidad lo que está contemplando en los planes son los supuestos que tiene el Reglamento y que en paralelo iniciaríamos el proceso de trabajo de los planes parciales, esa es parte de la decisión, que fue una decisión que se tomó en forma colegiada y se votó, porque es importante tener la memoria de lo que se hizo, es decir, esta decisión no está tomada porque se nos ocurrió a última hora, fueron los primeros supuestos que se hicieron, nos reunimos con Jurídico, con el señor Alcalde, nos reunimos con todos los miembros de la Secretaría, con todos los miembros de la Comisión, primero para analizar el procedimiento que tendríamos que seguir, nos pusimos de acuerdo en el procedimiento, una vez que iniciamos ese procedimiento... y efectivamente por virtud de un reclamo legítimo de algunos Regidores, que en el sentido de que ellos sentían de que no se les había hecho caso, optamos por abrir un período para que estos Regidores tuvieran la oportunidad de dar una revisión adicional conjuntamente con un asesor, el problema es que bien dice un dicho que un "camello es un caballo hecho por un Comité" entonces nos juntamos, nos juntamos, nos juntamos y no avanzamos, tiempo para hacer los estudios adicionales fueron 3 meses y el tiempo para hacer nuestras propuestas si son razonables vamos a convencer. yo espero haber sido razonable y poder convencer, al lo mejor no soy suficientemente razonable pero yo creo que soy razonable y en algunas ocasiones he pretendido convencer y no lo he logrado, porque la mayoría piensa diferente y lo tengo que aceptar, entonces tratando de dar respuesta a esto, creo que estamos ante el peligro de que este proyecto se nos caiga completo, todo lo que ya hicimos es posible de que se caiga porque entremos a la tormenta de una contienda política y esto se convierta en argumentos en pro y en contra de los candidatos a contender, lo cual yo quisiera que evitáramos, no por nosotros, por San Pedro, creo que hay que evitarlo por San Pedro. El temor que tiene la Regidora Diana que ahora si quisiera contestar, en el sentido de que haya un compromiso de aceptar cambios, lo que yo le puedo ofrecer es lo que siempre le he ofrecido Regidora, que si hay argumentos convincentes soy el primero que los voy a apoyar, yo no me puedo comprometer por los demás, no lo puedo hacer, pero en el proceso democrático que hemos seguido, recordemos que la última palabra la tenemos nosotros y que precisamente durante estos tres meses, lo que se haya visto con los asesores, estamos hoy, el día, y la hora que es la oportunidad de discutirlo, y si ese asesor les dió a ustedes un consejo que es válido, creo que ninguno de nosotros nos vamos a poner en la posición de rechazar una buena propuesta, yo creo que las buenas propuestas van a ser aceptadas, entonces yo le pediría a usted que no tuviera ese temor y finalmente resignarnos... eventualmente yo también puedo tener algunas propuestas, que en su momento no fueron aceptadas y que la mayoría de la Comisión decidió de una forma y se quedaron como están, entonces puedo no estar de acuerdo en algunas cosas del Reglamento pero que vale más, la necesidad de reglamentar la gran problemática que hay ahorita en San Pedro; número uno, número dos, que la mayoría de los artículos son benéficos o decir no apruebo nada porque estoy en desacuerdo con el 10, el 15, o el 20% del Reglamento, entonces vuelvo a mí tema del día de hoy, no dejemos una página en blanco.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Bueno, aquí le quiero yo contestar al compañero Salvador Benítez también de que el miércoles pasado nos fue entregado por la Licenciada María Emilda la información del asesor, apenas el miércoles pasado, ese día estuvimos aquí en junta para hacer los cambios a este documento que consideráramos pertinentes y dicha sesión se suspendió en la tarde porque



se avisó que ya no se iba a continuar con esas propuestas y esos cambios y que ya se nos iba a notificar para esta junta del día de hoy, entonces esas intensiones de aportar pues se vieron truncadas, entonces aquí estamos ese día a las 6:30 de la tarde ya estaba la notificación en mi casa, entonces yo digo aquí compañero que pues ahí hubo oportunidad de hacer los cambios y no se dió por eso me queda la duda como ha pasado con las propuestas que hemos hecho en el Instituto de Planeación o Reglamentos y en otros Reglamentos más, en donde hemos aprobado en lo general y después en lo particular no se dan los cambios con las dos terceras partes de los miembros, entonces ahí es donde yo quiero comentar que no hay una seguridad de votarlo en lo general y que después los cambios se den en lo particular, además son muchos artículos, yo tengo aquí que hay más de 80 artículos que son discrecionales y que no están soportados en la Ley, que no aplican la norma sólo la aclaran, otros son de los Planes, otros son de materia de Construcción hay diferentes situaciones... otras deben de ajustarse a la constitución, o hay incongruencias con el Código Civil, entonces yo aquí tengo en mi opinión y en mi análisis este tipo de situaciones y de inquietudes que no me convencen, yo respeto mucho, creo que hay que sacar algo, yo estoy por la ciudadanía de San Pedro, a favor de la ciudadanía y creo que es muy... es un compromiso muy grande sacar algo que realmente sea para mejorar, sí tengo que reconocer que hay cosas buenas, pero hay otras cosas que no me convencen, entonces creo que hay que sacarlo para mí en convicción, en conciencia, con responsabilidad y siempre pensando que sea lo mejor para los habitantes de San Pedro y conservando la zona habitacional.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Gerardo Canales.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

Yo coincido mucho con lo que Salvador acaba de comentar y reconozco el trabajo de toda la Comisión Transitoria, creo que para hacer los cambios que San Pedro necesita en materia de Desarrollo Urbano necesitamos dejar ese lastre de Reglamento obsoleto que tenemos ahorita y hacer un intento por modernizarlo, ese intento es el que hoy se nos presenta y para poder cambiar esto y realmente hacerlo cada vez más perfecto necesitamos primero aprobarlo y luego irlo modificando poco a poco, artículo por artículo, coma por coma, punto por punto, es preferible... yo al menos insisto, es preferible sacar algo a dejarlo como está, el Reglamento actual ya está obsoleto, ya tenemos saturadas nuestras calle por que la norma de estacionamiento ya no aplica, por qué, porque nuestra población se ha movido cada vez más porque los centro comerciales se están yendo a la periferia, porque cada vez hay más vehiculos, adecuemos nuestro Reglamento a las nuevas condiciones de San Pedro, son nuevas condiciones y un Reglamento que se hizo en 1990 en la década de los 90's no va a cumplir en 10 años después con las condiciones que necesitamos, yo les pido que reflexionemos, que lo aprobemos en general y en su momento esas observaciones que se tienen como yo también las tengo las diremos o esas dudas y las dudas se nos van a aclarar y las observaciones si son buenas se va a aprobar y vamos a tener un Reglamento cada vez más perfecto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Es réplica, adelante Regidora.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Le quiero replicar aquí a mi compañero Gerardo, Gerardo en cuanto a que si es obsoleto yo difiero... creo que todavía hay cosas... muchas cosas del Reglamento vigente que son útiles para seguirlas aplicando que tienen un orden, además yo quiero que recordemos que en 1997 se hizo un Reglamento sobre usos de Suelo y Construcción de la Zona de Montaña que la propuesta de ahorita dice que se eliminaría, lo cual creo yo que es muy grave eso. no estoy de acuerdo con eso, así como otras cosas que no son de la montaña, nada más quería hacer yo mención en este aspecto, por ningún motivo se debe de quitar... abrogar este Reglamento de Montaña y el vigente si no hay unos planes autorizados para los cuales no son el qué y el Reglamento es el cómo, no estoy de acuerdo en esa situación, creo que es mejor a lo que tenemos hacerle mejoras que aprobar algo que tiene muchas dudas, que aunque tenga cosas buenas tiene dudas.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Va ser uso de réplica el Regidor Gerardo Canales.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

Respeto mucho su punto de vista Regidora, sin embargo y yo creo que el trabajo que no hizo el asesor fue el comparar los dos Reglamentos y decirnos cuál es mejor al otro, nos dedicamos a criticar un sólo documento, de una manera completamente subjetiva, por qué, porque comparado con qué, comparado contra qué, yo estoy comparando lo que me imagino lo que San Pedro puede ser con el Reglamento que hoy se propone al San Pedro que es con el Reglamento que está y la verdad desde mi muy particular punto de vista, creo que el San Pedro que imagino con este Reglamento es mucho mejor al que está, si usted tiene los fundamentos en donde en este Reglamento no se incluyen las cosas positivas del Reglamento pasado que insisto a mi juicio está obsoleto, es momento de decirlo y la voy a escuchar y si tiene razón se la voy a dar, pero el simple hecho que digamos es que aquel Reglamento sí tiene el Reglamento de montaña y este no, pues no me checa porque fue un trabajo que no hizo el asesor, el asesor no comparo artículo contra artículo del Reglamento actual contra el Reglamento que se propone.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Yo también respeto mucho su opinión compañero como siempre ha sido de mi parte hacia usted, difiero en lo que usted esta diciendo tuvimos la oportunidad de analizarlo el miércoles pasado y no se dió esa situación.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Marcela Livas...

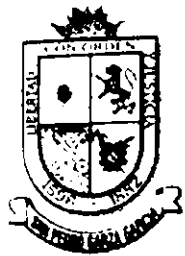
**Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza**

Yo también quiero hacer mucho hincapié en todo el trabajo que realizó esta Comisión para llevar a cabo este estudio, pero yo también tengo mucha preocupación de que, en muchas veces que se ha aprobado en lo general después no se incluyen las cosas, los ciudadanos tiene muchas dudas y tiene muchas propuestas, que en si han hecho o que quieren hacer, yo en lo personal propuse que el Reglamento de Montaña, que se quedara el Reglamento de Montaña y que se reforzara, por qué razón, porque es muy peligroso y la prueba la tenemos de tantos y tantos permisos indebidos que se han dado cuando tenemos un declive de 45° y no se respeta, pero eso no se respeta desde ahorita y desde hace tiempo, yo sí siento que debemos reforzar algunas cosas de todo este Reglamento para que pueda ser bien estudiado para beneficio de los ciudadanos en general, los ciudadanos todos están preocupados y tienen razón y yo se que hay muchas cosas que uno a veces le falta la tecnología pero si nos la explican... nosotros ya habíamos empezado artículo por artículo y estuvimos 10 horas aquí trabajando y en un segundo nos dijeron no, ya se va a poner a votación, si nos destanteo mucho porque en realidad no era lo que habíamos acordado, habíamos acordado que nos iban a dar una semana en donde íbamos a trabajar independientemente si se venía la semana santa o no se venía, íbamos a trabajar desde la mañana hasta la noche para ver artículo por artículo detenidamente, pero desgraciadamente eso no lo pudimos hacer y en parte yo sí sentí que debíamos de haber finalizado porque estábamos trabajando en conjunto y lo queríamos hacer no porque quisiéramos inventar el hilo negro, no simple y sencillamente ver los pro y contra de cada artículo que estuvieran aplicados en la mejor forma, felicito a todos por el trabajo pero como se los quiero recalcar, tenemos que tomar en cuenta la opinión de los ciudadanos.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Seguía en uso de la palabra la Regidora Tere Morales pero no se encuentra presente, adelante Regidor

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Yo quisiera que tratáramos de ver ciertas cuestiones que son importantes porque es muy fácil que desviemos el interés general hacia un interés particular, en primer lugar quiero recordar que durante varias sesiones del Ayuntamiento en mi calidad de Presidente de la Comisión Especial, mencioné que qué estaba pasando con el trabajo de ese asesor, yo no puedo concebir que una persona, una sola persona haya detenido por tres meses el trabajo de toda la ciudadanía de San Pedro y porque es el trabajo de toda la ciudadanía de San Pedro, por una razón muy simple, primero porque los que estamos en la administración pública, somos los que trabajamos para ellos y los Regidores sus representantes y yo entiendo también la responsabilidad que se tiene como Regidor de tratar de sacar el mejor trabajo, pero cuando el tiempo pasa y las cosas no avanzan tenemos que tomar decisiones, y si bien es cierto que la semana pasada hubo una reunión, eso no era óbice para que se siguiera trabajando con ese asesor y venir el día de la reunión a presentar propuestas las cuales si se aprueba el reglamento en lo general espero que se hagan. Es muy delicado Regidora Diana... ahorita pedí que me trajeran el Reglamento de Montaña, es muy delicado el punto que usted tocó en el sentido de la desaparición del Reglamento de Montaña, si usted lo tiene ahí, me gustaría que me lo prestara para leer algo sumamente importante del Reglamento de Montaña,



ahí lo tiene... le voy a leer algo que espero que la ciudadanía este consciente de lo que sucede.

El Reglamento sobre Usos del Suelo y Construcción en la Zona de Montaña, tiene por objeto:

I.- Contribuir al ordenamiento territorial del Municipio de San Pedro Garza García, específicamente en las áreas que por sus características geológicas, de relieve, suelo, hidrología y vegetación, presentan mayor sensibilidad ecológica y que es referida como: Zona de Montaña, atendiendo lo ordenado por el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010 y su Reglamento;

II.- Normar los procedimientos de autorización...

Continuando en uso de la palabra el Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano, expresó: El artículo segundo es el que nos tiene en el caos urbano de las montañas del Municipio de San Pedro y me voy a permitir dar lectura.

Artículo 2.- El territorio sobre el que tendrá aplicación el presente Reglamento, incluye las áreas localizadas por encima de las cotas 700 y 800 metros sobre el nivel del mar de la Sierra de las Mitras y de la Sierra Madre Oriental respectivamente y servirá de complemento a la normatividad de los fraccionamientos ya autorizados. Señores este Reglamento no se aplica abajo de la cota 700, por eso, por eso tenemos el desorden que tenemos debajo de la cota 700, por eso... permítame tantito, el Reglamento que estamos sometiendo a consideración desde hace varios meses, contempla que la protección de las zonas ecológicas se hace por la inclinación en grados de la tierra, lo cual obliga que hasta en las faldas de los cerros se apliquen normas de seguridad de construcción, podré estar equivocado pero ese solo concepto vale todo el Reglamento, porque cuando yo voy y veo lo que está pasando en el Cerro del Mirador, verdaderamente me da una tristeza enorme y eso no se detiene por qué, porque no es zona de montaña, entonces lo que sigue ya no es nada más que se haga el fraccionamiento, es que se construyan casas sin seguir la normatividad, porque no hay normatividad ahorita para esas casas, entonces vamos a recordar problemas como el de la señora Cañada y otros más de casas que se caen encima de otras porque hay algunas cosas del Reglamento que no nos gustan. Hoy tenemos la oportunidad de detener el caos urbano en San Pedro, por lo menos en el área de construcciones, ese es el punto en que me quiero concentrar porque para mí ese solo concepto lo vale, porque es de lo... tú eres una gran defensora de la sierra Marcela, ese sólo concepto lo vale, si hay otras cosas que cambiar señores no se ha terminado nuestra administración, tenemos muchas cosas que hacer todavía pero vamos a corregir algo que hayamos hecho, no queramos corregir algo que no hemos sido capaces ni siquiera de hacer, volvemos a lo mismo llevamos seis meses corrigiendo una hoja en blanco.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Es réplica Regidora, adelante.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Es muy respetable su opinión, yo como le dije estoy a favor de los ciudadanos y de su seguridad también, pero creo que un solo artículo no es todo, yo creo que hay que considerar todos los artículos Salvador y respeto tú opinión, yo tengo la mía y creo que hay cosas que podrían haberse quedado o se pueden quedar en este Reglamento y otras que de vieron



haberse cambiado y otras quitar, pero me parece a mí muy riesgoso aprobar todo cuando no estamos convencidos de que sea lo mejor para la ciudadanía.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Respeto su punto de vista...

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Yo respeto el suyo también.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Roberto Berlanga.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas

Siento que estamos muy cerca los 14, pero a veces los caminos no coinciden, yo te llamo a la cordura de que si algunos de nuestros compañeros te piden unos días más, donde nos entreguemos... a estar seguros... no pongamos en riesgo todas las horas que ustedes le dedicaron y donde vienen mil cosas nuevas, en cuanto a la hoja en blanco no hay hoja en blanco, ya nos entregaron el Reglamento sobre el cual vamos a trabajar, pero no podemos arriesgar todas las horas que ustedes dedicaron por una votación en 5 minutos, te pido unos días más que nos sentemos en la mesa de trabajo de nuevo y chequeemos todo, queremos lo mismo los 14, entregar un documento que satisfaga a la ciudadanía y por ende a nosotros mismos, quizás es lo más importante junto con los planes que vamos hacer aquí en tres años.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Roberto, lo que vale es tu verdad o la mía, lo que vale es lo que dice el asesor y todo lo que los ciudadanos opinaron no vale y todo el proceso formal que seguimos de acuerdo con la Ley, la que estamos obligados a respetar no vale, discúlpame no estoy de acuerdo en que me estés llamando a la cordura, porque el hecho de que se pretenda controlar un grupo que impida a la mayoría... yo lo llamo chantaje, y hoy es el último día que yo voy a trabajar en esta Comisión, si ustedes deciden no aprobar esto, señores aquí está el trabajo ya no se aprobó el dictamen y se acabó, yo no estoy jugando, yo ya me cansé Roberto, de tratar de andar toreando grillas, si no lo quieres aprobar no lo apruebes Roberto, tu tendrás que dar respuestas, yo tendré que dar mis respuestas.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Rómulo Elizondo.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Básicamente lo que dijo el Licenciado Roberto...

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Yo no lo voy a retirar.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Gerardo Canales.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

Roberto mencionabas que no vas a aprobar algo en 5 minutos y la verdad es que no es en 5 minutos, si leíste el dictamen... no se si lo leíste te darás cuenta que en el punto número tres en la segunda hoja se menciona que desde el 15 de julio tuvimos para hacer el trabajo y tuvimos para hacer las observaciones, no es en 5 minutos es más ni siquiera es en 5 meses, si no hicimos el trabajo vamos hacernos responsables y vamos a ponerle nombre, vamos a ponerle nombre si eludimos nuestra responsabilidad hay que decirlo, pero no es en 5 minutos, la Comisión Transitoria ha trabajado desde el 15 de julio e inclusive desde antes, algunos de nosotros nos dimos el tiempo y hacer nuestras observaciones y nuestras dudas, si otros no lo hicieron desde el 15 de julio bueno, eso a lo mejor cae en una irresponsabilidad moral, ahora bien, veo dos puntos aquí, el primero veo un problema de confianza entre nosotros mismos, porque Salvador hace el ofrecimiento de aprobar el Reglamento y revisarlo constantemente, pero no estamos confiando, hay un problema de confianza, yo sí creo que esto puede cambiar y a lo mejor no vamos a ser nosotros los que vamos a reformar éste Reglamento, pero sí va a ser la administración que sigue, nosotros ahorita tenemos esa oportunidad de cambiar las cosas y formar un nuevo sistema de Desarrollo Urbano, un nuevo sistema basado en el IMPLAN, basado en los Planes Parciales de Desarrollo y basado en la participación ciudadana, así mismo... la conclusión es el nuevo Reglamento, de aquí que exista la tensión, la tensión o el miedo entre lo que San Pedro es ahorita y lo que San Pedro puede ser, hay quienes creen, hay quienes creen que con este nuevo Reglamento San Pedro no va a cambiar hay quienes creemos que sí, y yo creo que sí porque el Reglamento está cambiando y las reglas están cambiando, se están adecuando a las nuevas condiciones, que si hay ciertas cosas que no deben de estar en el Reglamento, en su momento haremos las observaciones pero para hacerlo necesitamos primero que exista el nuevo Reglamento, eso es lo que necesitamos y discúlpame otra vez, no fue en 5 minutos, desde el 15 de julio esta en revisión este Reglamento.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Yo nada más quiero agregar que estemos conscientes de que estamos siendo observados por el resto del Estado, algunos municipios ya están haciendo el análisis del Instituto que creamos, están haciendo el análisis de la distritalización y estoy seguro que harán el análisis de éste Reglamento, la chamba que estamos haciendo no es para nosotros nada más, porque las ideas no tiene propietarios, esta es una chamba en la que tenemos la oportunidad de trascender al resto del Estado y está en nosotros el día de hoy tomar esa decisión, entonces cada quien yo sugiero con su responsabilidad que le toque hoy y hacia el futuro tome su decisión, veo muchos peligros Beto, muchos peligros que si dejamos este asunto el día de hoy se va a politizar y no lo vamos a sacar adelante, por esa razón no lo retiro, la razón por qué no lo retiro, es porque el día de hoy, yo quiero que la



ciudadanía tenga nombre y apellido... y una respuesta, si nosotros el día de hoy nosotros no aprobamos este Reglamento en 15 días va a ser sujeto de botín político, así de fácil.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Rómulo Elizondo.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Gracias, yo sigo insistiendo, por qué no nos esperamos que estén lo Planes y sacar todo lo que debe de ser, ya completo, con los usos con las densidades todo como debe de ser y así nos evitamos todas estas broncas, yo te lo digo de buena fé y comparto y así lo he manifestado, en el tema de la montaña yo siento que este Reglamento la protege mucho más que el actual, entonces tú y yo lo platicamos muchísimo, fuimos de los promotores de la famosa inclinación para que entrara en vigor, no, entonces a mí lo único que me impide y también recuerdo hace mucho cuando empezamos con el Reglamento que dijimos qué, "que era primero si el huevo o la gallina", entonces dijimos bueno mientras trabajamos con el Reglamento la Secretaría trabaja en los Planes y los vamos a presentar simultáneamente, eso es lo que a mí me hace dudar cosa que no tenemos ahorita y desconfianza... no ha desconfianza en alguien en particular pero la historia de esta administración nos lo dice siempre hemos aprobado y nosotros como fracción de oposición cuando hemos apoyado acuerdos de la otra fracción hemos acordado aprobar cosas que luego en teoría se modificarán y nunca se han modificado o nunca hemos hecho nada para modificarlos, entonces apostarle al olvido y apostarle al cansancio de que, bueno ya se aprobó ya... es un riesgo que yo no quiero tomar en lo personal, porque a lo largo de la administración hemos aprobado cosas en lo general y luego en lo particular o no nos damos el tiempo o simple y sencillamente no se modificó, no, entonces yo en buena voluntad lo digo, hay que ver cómo salvamos este proyecto tan valioso que se hizo.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Mira Rómulo, hay algunos puntos importantes que a lo mejor conviene que lo repasemos, el problema no es nada más la montaña, si el día de hoy nos piden un permiso para un edificio que no tenga suficiente estacionamiento, conforme lo estamos previendo en el nuevo Reglamento se tiene que otorgar como está, es decir, si en un Plan Parcial vigente el día de hoy está contemplada la construcción de un edificio... si aprobamos el Reglamento quién ponga un permiso tiene que hacerlo de acuerdo a las reglas del nuevo Reglamento, entonces posponer el Reglamento implica que nos sigan metiendo goles, no es nada más el problema de la montaña, es el problema de los permisos de construcción, es el problema de las normas de seguridad, es el problema de las normas de agravilidad, es el problema de la poca zona industrial que tenemos de normas de seguridad, entonces no es un sólo problema el Reglamento no regula únicamente los Planes Parciales, regula la aplicación de los planes Parciales vigentes, entonces esa es la razón por la que nosotros hemos insistido en que aprobemos ese Reglamento como todo es perfectible, es perfectible pero yo les aseguro que conforme vayamos leyendo los artículos nos vamos a ir encontrando cuestiones que están siendo de un gran beneficio para San Pedro, y si hay observaciones señores no busquemos que por nuestro voto individual destruyamos todo un proyecto, si la mayoría decide en otro sentido seamos democráticos y respetemos la



mayoría, entonces por eso yo les estoy pidiendo vamos a aprobarlo en lo general y vamos a ver qué dice la mayoría con apertura, con confianza, con la amistad que algunos de nosotros hemos tenido por muchos años y otra cosa muy importante los señores que están aquí nos van a seguir viendo en San Pedro, ustedes tiene que decidir cómo quieren que los vean y cómo quieren que los veamos, a lo mejor yo soy el equivocado, pero si lo soy el día de hoy estoy dispuesto a afrontar mi responsabilidad, pero eso no lo podemos dejar.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidora Diana, me dió la impresión que quería hacer uso de la palabra, estoy bien o estoy mal... *Comentarios fuera del micrófono...* si verdad.

Comentarios fuera del micrófono.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

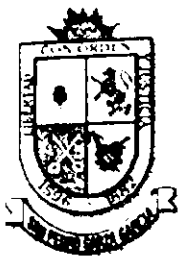
Bueno, sí como lo dije anteriormente, no... en este proyecto o en esta discusión no solamente es... no solamente se trata del Reglamento de la montaña, más sin embargo, por ejemplo... hay cambios de remetimientos, hay cambios de alturas y también de uso de maquinaria pesada que antes no... que ahorita actualmente está prohibido en la montaña y con este proyecto se permitiría utilizar la maquinaria pesada entre otras cosas, para mí sería muy bueno que se ampliaran las restricciones que tiene la montaña... o el Reglamento de Montaña a la ladera también, creo que hay cosas buenas, modificables, perfectibles, pero también hay otros artículos como he mencionado que son discrecionales y yo creo que eso también nos afectaría y propiciaría lagunas legales, las cuales pudieran redundar en amparos, construcciones que no sea pertinentes para el Municipio o la vocación residencial, esa es mi opinión pero sí estoy de acuerdo que no es el único punto, el de la montaña hay muchos puntos más.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Marcela Livas.

Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza

Yo lo que quería comentar y lo comenté desde un principio fue, de que al hacer un cambio de un Reglamento debe de ir acompañado de los Planes y de los usos de suelo en conjunto, a mí se me hace que al hacer el estudio primero del Reglamento y después de lo otro como que no concuerda siempre para mí son las tres cosas al mismo tiempo que se van viendo esa es mi opinión personal verdad, de cómo siempre sabía yo que se hacia, además lo que sea bueno de lo anterior, pues que bueno aplicarlo y lo que sea mejor reforzarlo, eso es lo que yo siempre he pensado, de lo malo bueno y de lo bueno mejor, muchas gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Jorge Fernández.

**Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar**

Quisiera hacer un comentario antes de la votación, como todo el proceso empezó desde abril a final de cuentas cada quien tenemos el compromiso, no somos expertos, reitero yo no soy experto pero me interesa el bienestar del Municipio en consecuencia es por eso que se me concedió la oportunidad de entrar a la Comisión, fue por el motivo de enterarme, de escuchar los debates, existían argumentos realmente uno contrario al otro y en el debate la discusión tanto con ciudadanos que están en el Desarrollo Urbano, posiblemente hay otros ciudadanos más expertos que nosotros mismos que se dió ese debate con los mismos expertos del Municipio en la que cada quien mencionaba posturas y en conclusión creo que se llegó a enriquecer realmente este proyecto, aquí la responsabilidad de cada uno de nosotros es habernos metido en ese proceso y creo que está un poco fuera de lugar en el sentido de pedir más tiempo y más tiempo, porque ese tiempo se va y no podemos llegar a una conclusión, aquí la cuestión creo que, es que el proceso ya se hizo, ya se discutió, ya se ventiló con los ciudadanos, con nosotros mismos, con los expertos del Municipio esto seguro que hay diferentes posturas, debates en... algunos mencionan abogados que posiblemente va en contra de la Ley, pero en general creo que el Municipio está en la misma vertiente de los expertos en Desarrollo Urbano, del jurídico creo que estamos sacando un proyecto como se menciona es perfectible por supuesto pero creo que el compromiso de nosotros es habernos metido, habernos involucrado, haber visto el debate y la intención es esa digo, si no lo metemos creo que estamos cayendo en una responsabilidad del compromiso que asumimos al momento de ser Regidor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

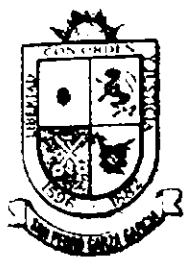
Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Nada más Roberto, e incluso haciendo un poquito a la alusión que tú hacías, yo también te voy a pedir algo y le voy a pedir algo a Rómulo, yo les pido que aprobemos el Reglamento y que solicitemos la integración de una nueva Comisión en donde hagamos una revisión de observaciones y si es necesario hacemos una propuesta de Reformas pero ya con algo que esté trabajando, entonces esa es la propuesta que yo te hago para poder avanzar porque de otra forma no vamos a poder avanzar y si es así yo me comprometo personalmente si tiene a bien el Ayuntamiento aprobarla, yo me comprometo personalmente a trabajar en esa Comisión.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidor.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Ahí mi único comentario Salvador... y creo que lo haces de muy buena voluntad es que el hecho de que nosotros aprobemos el Reglamento en general nos dispararía... o automáticamente dispararía ciertos proyectos que están ahorita en el tintero por cuestiones de la transferencia de potencialidades, entonces desde mi punto de vista sería muy riesgoso tomar esa decisión, porque en el inter que nosotros hacemos la revisión, pues esos proyectos los aprueba la Secretaría y ya se fueron y son proyectos que se han venido rechazando en la Comisión por meses, por meses por cuestiones



de cajones, por cuestiones de altura, sobre todo en Valle Oriente, entonces al momento de nosotros hacer esto, entra en vigor la transferencia de potencialidades y pum... se nos dispara, eso es algo que... son dudas riesgos que a lo mejor no vale la pena tomar.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Mira, la transferencia de potencialidades es algo muy importante Rómulo, la transferencia de potencialidades está precisamente diseñada para rescatar áreas ecológicas, es decir, el Municipio tiene una capacidad para tener un cierto número de gente con un cierto coeficiente uso de suelo y con una cierta ocupación de uso de suelo, hay terrenos que el día de hoy en la Sierra Madre, tienen autorización para hacer edificios, y la única forma de rescatar esos terrenos porque el Municipio no tiene dinero para hacer expropiación, no lo tiene, ni tenemos una justificación de causa de utilidad pública, es ofrecer una transferencia de potencialidades que nos generan varias cosas importantísimas; número uno, nos reduce el costo de estar llevando servicios hasta allá arriba; nos reduce la presión vehicular, nos reduce los riesgos de incendios, o sea tiene muchos beneficios la transferencia de potencialidades, no es una solución que estamos inventando aquí ni es el hilo negro, es una solución que se ha dado en otras ciudades, es decir, son soluciones reales a problemas reales, entonces es incluso la solución ecológica más creativa que se ha presentado al día de hoy en Nuevo León, entonces no es algo que estamos inventando, ya está aprobado, está aprobado en otras partes, entonces por qué le tenemos miedo... a que dices que se disparan esos proyectos pues lo que se va a disparar es que quitamos la presión de que se sigan construyendo edificios en la sierra, porque tenemos algo que ofrecer, ahorita lo único que tenemos que hacer es retrasar se viene el Contencioso Administrativo, no lo ganan y se construye el edificio.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Estoy de acuerdo Chavaló, pero mira mientras aquí sigamos...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor quisiera hacer una intervención nada más porque son las 11 de la mañana

ACUERDO

Con fundamento en artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento y en virtud de haberse agotado el tiempo que marca este numeral que es para la duración de las Sesiones de Cabildo de las 8:00 a las 11:00 horas, solicito a los miembros de este R. Ayuntamiento extender el tiempo de esta sesión de Cabildo con la finalidad de atender todos los asuntos que ya se encuentran previamente inscritos en el orden del día. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Adelante Regidor.

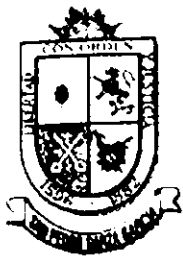
**Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores**

Yo nada más quería... precisando, es una muy buena intención eso de la zonas ecológicas, pero mira mientras aquí sigamos aprobando rentar, rentar derechos de paso en la sierra y sigamos vendiendo... hace poquito pusimos a la venta una invasión aquí en una sierra, las zonas ecológicas, en realidad no se les da valor aquí al área ecológica hasta cierto punto, no, en la última reunión donde pusimos a la venta un terreno ahí invadido en la sierra decían que no tenía ninguna función el terreno, o sea, ninguna función económica, digo no tenía ninguna función, cuando en realidad la función ecológica, pues obviamente no se cuantifica y no es cuantificable pero aquí argumentábamos algunos de nosotros que la función ecológica del terreno no se estaba tomando en cuenta y no se tomó en cuenta, aquí me acuerdo que Gerardo Canales hizo alusión del costo de oportunidad del terreno y que los recursos, bueno ahí se manifiesta que el valor ecológico no se pone aquí, no se palpa porque no entra a la cuenta del banco... entonces ese es mi comentario, yo entiendo la importancia de la transferencia de potencialidades y creo que tiene muy buen fin pero al ratito lo vamos a vender, lo vamos a rentar, lo vamos a dividir... me entiendes...

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Pero esas decisiones no son decisiones de la Secretaría de Desarrollo Urbano son decisiones del Ayuntamiento, quiero leerte la fracción I del artículo 145: "No se permite alterar el curso original de los ríos, arroyos y cañadas" el día de hoy se están alterando las cañadas, se están entubando cañadas, con esto ya no se va a poder hacer eso, no se permite ningún tipo de construcción en el cause de los ríos, o sea, yo lo que les quiero decir, es que por tratar de detener algunas cosas que no nos gustan no estamos deteniendo lo que no nos gusta, lo que se ve, lo que estamos viendo que es un atentado contra la naturaleza, porque hay algunas cosas que no nos gustan o porque el Licenciado Benítez no nos hizo caso, por qué, no se por qué. Señores aquí está la solución o el inicio de la solución, o sea Rómulo creo que si lo pones en la balanza el día de hoy, los beneficios a la ecología de este Reglamento son infinitamente superiores a los que tenemos el día de hoy y yo insisto tenemos la oportunidad de discutir todos los artículos... esos artículos que ahorita está proponiendo la Regidora Diana, que hay facultades discrecionales, pues al momento que los veamos si no están de acuerdo en que haya facultades discrecionales pues lo modificamos, cuál es el problema, pero vamos a entrarle al toro, si nos vamos a meter 25 horas en discusiones pues vamos a hacerlo de una vez, vamos a arremangarnos las mangas ahorita y vamos a ponernos a jalar, cuándo lo vamos a hacer, cuándo... cuándo se estén matando los candidatos al rato y cuando tengamos que tomar posiciones y cuando tenemos que venir aquí a dar mensajes políticos, cuándo lo vamos a hacer, y la ciudadanía qué, oyendo lo que oye todos los días, a los políticos peleándose; señores hoy somos los representantes de los ciudadanos y hoy es el momento de arremangarnos las mangas y ponernos a trabajar yo en este momento estoy dispuesto a quitarme el saco arremangarme las mangas hasta que terminemos y no obstante, que créanmelo, tengo ahorita asuntos personales muy delicados, muy delicados, pero ya...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales... perdón, adelante Regidora me había pedido el Presidente el uso de la palabra pero se la cede a usted.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Yo también quiero mencionarte Salvador, que tú dices que hay puntos importantes que ahorita mencionaste, también debes de reconocer que ahorita en ese Reglamento que esta ahorita por aprobarse, existe la autorización ya de manejar maquinaria pesada en la zona de montaña, siendo de que ahorita en el Reglamento vigente se prohíbe el uso de maquinaria pesada, ese es uno de los puntos importantes que quiero mencionar ya que también existe aquí en este Ayuntamiento un compañero que es ecologista y debe de ver ese punto de vista para apoyarlo en el Reglamento.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

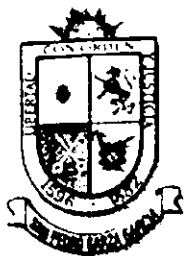
Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Yo también quiero recalcar si es que no se ha podido entender porque repetirlo tantas veces cansa, se comentó que en la única sesión en donde nos pudieron juntar y se notificó a todos fue el pasado miércoles, en donde con buena voluntad yo tenía otras actividades y ni siquiera estaba preparada para venir y un compañero me dijo, esa es tu oportunidad para que se le hagan las modificaciones al Reglamento y se te puedan hacer los cambios que necesitas, vine y dediqué mucho tiempo a esto pero me fue notificado que íbamos a recibir esa tarde el Reglamento en donde el avance que tuvimos en esas horas de trabajo con los Regidores y la gente administrativa que nos estaban apoyando se fue a la basura, ya que no fue modificado ni un sólo artículo de los que estuvimos trabajando muchos de nuestros compañeros que estamos aquí presentes; yo también quiero hacer mención por si no lo sabemos muchos de los que estamos aquí, que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010 viene un Transitorio en donde dice: "que tiene su vigencia en tanto no contradiga las disposiciones establecidas en dicho Plan", si nosotros aceptamos ahorita sin tener un Plan acorde al Reglamento vamos a tener una laguna jurídica grave, muy grave.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Yo creo que, me he abstenido yo de opinar sobre medicina porque no soy médico, con todo respeto, pero ese análisis lo hizo el área jurídica del municipio, entonces hacer esas aseveraciones con esa ligereza Regidora, discúlpeme pero eso sí no lo veo correcto, ahora por otro lado, lo que sí le puedo decir es esto, si esta viendo un problema de que se esta aceptando que entre maquinaria pesada a la sierra primero vamos a entrar al contexto y a la discusión y si usted tiene razón Ingeniera, créamelo que yo voy a ser el primero en estar de acuerdo con usted, pero cómo puedo entrar a ponerme de acuerdo con usted, si ni siquiera tengo la oportunidad de entrar en una discusión, o sea yo no estoy siguiendo... ninguno de nosotros estamos siguiendo línea de nadie, quién ha dicho en este momento que este Reglamento no es perfectible, para eso estamos aquí o no nos queremos arremangar las mangas, vamos a arremangarnos las mangas y vamos a ponernos a leer uno por uno los artículos y vamos a hacer los cambios,



vamos a entrarle al toro, ahorita y voy a evocar a un Presidente de México hoy, hoy y no hay más.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Compañero yo en ningún momento dije que yo hice un análisis, ni que estoy debatiendo a su raíz o su materia en dominio, yo estoy haciendo mención a algo que existe en el Reglamento del Plan Parcial.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Con respecto al Regidor Rómulo, de su preocupación de que si se aprueba esto en lo general desataría un... desencadenaría... el Reglamento no esta en vigor hasta que no se apruebe en su totalidad, entonces si hay una aprobación en lo general no quiere decir que ya hay Transitorios, entonces no entra en vigor, seguimos bajo el anterior régimen.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Gracias señor Alcalde.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Algún otro comentario, adelante Jorge.

Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Aquí el problema es de que cuando no hay confianza creo que no podemos hacer nada, si nosotros somos Regidores del Municipio de San Pedro, si la discusión se enfocó tanto al área jurídica, el área de Desarrollo Urbano otros expertos fuera... ciudadanos, si no hay confianza creo que tanto el gobierno ni ciudadanos no podemos hacer nada, o sea, por el hecho de que cada quién tiene su postura aunque no sepa bien del tema de en cuanto a derecho jurídico creo que estamos fuera de lugar en ese sentido, porque posturas van a haber varias, la cuestión es de que hay que tener confianza en lo que realizamos y en lo que hacemos y en lo que nos dicen expertos, cuando tiene argumento y se debate en cuestión, creo que no hay que tener miedo y hay que tener la responsabilidad de aprobar algo estoy consciente de que cuando se cambia algo, la costumbre, cuando se cambia al nuevo y se crea algo nuevo se generan miedo estoy de acuerdo porque al final de cuentas no es algo que no se ha venido aplicando y hay ciertas normativas de que se amplían, que se detallan, o bien que se mencionen ciertas cosas que en el Reglamento del Plan Parcial no se mencionaban y ahora se mencionan, esto es algo, que creo qué es lo doble que tiene el Reglamento el Plan Parcial y creo que es algo que va a enriquecer al municipio de San Pedro, o sea no hay que tener temor de que por la costumbre de venir utilizando el Reglamento del Plan Parcial y vamos a poner esto... hay que tener miedo o sea la cuestión es de que el Desarrollo Urbano esta cambiando también la normativa debe de estar cambiando para el bien del Municipio, no hay de quedarnos estancados en lo que se aprobó en 1997, la última reforma que se hizo al Reglamento del Plan Parcial o sea realmente hay que renovar y no hay que quedarnos estancados por el temor de cambiar la costumbre a lo



que se venía aplicando; aquí la cuestión... lo importante es la aplicación, aquí únicamente estamos dando las herramientas para aplicarlo y ya exigir que se aplique por qué esas son las mejores intenciones, si no se aplica, por qué realmente como Municipio, no vamos a entregar algo malo, con malas herramientas, no vamos a entregar eso, o sea la cuestión es llevarlo a aplicarlo y creo que es esto y si tiene otra sugerencia u otra propuesta adelante, pero creo que esto ya lo habíamos discutido desde hace un año y aquí esta para mí forma de ver hay que aprobarlo porque creo que es lo que le beneficia al Municipio de San Pedro.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Síndico Segundo.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Gracias, oiga Marcelita, usted estuvo el miércoles en la sesión verdad, hasta que artículo llegaron en esa reunión o hasta que Capítulo... *comentarios fuera del micrófono...* bueno, con aras de destrabar un poco esto yo los invitaria a que continuemos con el proceso y lleguemos al artículo 50, y en el artículo 50 abriéramos un compás de espera, se vuelve a reunir esa Comisión entera o los miembros que estaban pendientes de revisar el resto y continuamos los trabajos después damos un tiempo límite, continuamos los trabajos, después de que ustedes terminen ese trabajo que estaban haciendo, entonces y de esta forma yo considero que podríamos iniciar con peligro de que ustedes vean cosas que todavía no están seguros y que podemos cuando menos justificar nuestras intervenciones en esta mesa. Es una propuesta que me gustaría si alguien tiene algo que decir o si quieren que la sometamos a votación como ustedes vean, pero yo creo que es algo razonable para todos los de la mesa.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez y en seguida la Regidora Tere Morales.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Mira, en aras de buscar avanzar yo creo que si se aprueba el Reglamento en lo general la discusión no tiene que agotarse en un día, es decir, la discusión se puede llevar varias sesiones y dada la naturaleza de este Reglamento, pues, definitivamente requiere de varias sesiones, yo creo que nada más analizando el Reglamento que no tengamos ningún impedimento pudiera ser una salida que les permitiera a ustedes terminar de hacer su análisis, pero hacerlo con base, con algo que ya todos estamos de acuerdo que ya va avanzar, porque repito de otra forma si no lo aprobamos creo que si estamos corriendo el riesgo de que esto se convierta en un Reglamento que no lo vamos a poder sacar adelante, creo que la propuesta de Gabriel es una propuesta sensata, ya más... yo creo que no podemos ofrecer.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidora.



Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Sí, yo también quisiera aunque ya mi compañero dijo que no aceptaba la propuesta, me parece el más sensato que primero por seguridad nuestra y el esfuerzo que queremos hacer para lograr que esto sea un consenso que se retire el dictamen, se llegue a la mesa de negociación para hacer un trabajo y volverse a presentar en el pleno.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Yo no voy aceptar el chantaje de un grupo de minoría, yo quiero que se vote para saber los nombres de quiénes son los que están impidiendo que se apruebe este Reglamento, yo solicito que se vote y que pase lo que tenga que pasar.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno, antes de pasar a la votación ya le contestó el Presidente de la Comisión a la Regidora Tere Morales, está la propuesta del Síndico Segundo. Si ustedes están de acuerdo con ella favor de manifestarlo de la forma... comentarios fuera del micrófono... de aprobar...

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A ver, la propuesta es la siguiente, la propuesta es la siguiente: aprobar en lo general el dictamen y entrar al estudio de los artículos llegando hasta el número 50 o 49 o el número 51 que ustedes hayan analizado... *comentarios fuera del micrófono...* entonces, una vez concluido esos artículos, suspender la sesión, ponernos de acuerdo cuantos días necesitamos para la reanudación de la sesión, para que en ese inter lo miembros del Ayuntamiento que así lo deseen continuar con el estudio y análisis de los artículos del Reglamento tengan tiempo suficiente de hacerlo e inclusive si quieren regresar un poco a los artículos que ya vimos, yo no veo porque no, pero ya dejamos las bases de... iniciamos nuestra tarea, esa es la propuesta no se si quedó claro o tienen alguna duda.

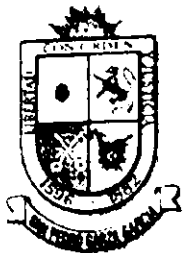
Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Nada más permítame Síndico, está la Regidora Tere y en seguida el Regidor Salvador y luego el Síndico Primero.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Quiero hacer mención que en el Reglamento Interior que en el artículo 47 dice: "Cuando un Reglamento, dictamen, moción o proposición constare de más de un artículo se discutirá primero en lo general y se declarará que ha lugar a votar. Se discutirá después cada artículo en lo particular.

En caso de los Reglamentos, la votación en lo general y en lo particular podrá realizarse en diferentes sesiones", entonces yo quiero que se haga



mención, se tiene que hacer lo que a nosotros nos está rigiendo nuestro Reglamento y no podemos hacer otras cosas, al menos que el dictamen sea retirado.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Muy bien, propongo lo siguiente, Gabriel no se si estás de acuerdo...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Yo nada más quiero contestarle a la Regidora que ya está señalado cuando se inició este proceso de votación esa argumentación.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Propongo aprobar el día de hoy en lo general y dar un período de 20 días para que los Regidores que tiene todavía algunas dudas y propuestas lo podamos discutir en la Comisión y hacer más ágil la dilución en lo particular, entonces creo que todavía va mucho más allá de lo que tú señalas Gabriel, y esa propuesta creo que permite que todos tengamos la oportunidad de hacer una reflexión, pero vuelvo a insistir ya que tengamos algo sobre que trabajar, porque de otra forma, yo si quisiera que se comprendiera algo muy importante, muy, muy importante este trabajo de la Comisión no es nada más la voluntad de unos cuantos es el resultado de una consulta, respetemos la consulta de los ciudadanos, ahora si como regidores creemos que nuestros puntos de vista todavía deben de ser escuchados en otra forma yo creo que la Comisión ya no puede ofrecer más, pero yo propongo que hoy se apruebe en lo general y si ustedes están de acuerdo y lo consideran conveniente yo me voy más lejos de la propuesta tuya, vamos a dar un periodo de tiempo para que lo terminen de revisar en lo particular y ya lo discutimos en lo particular, pero más ya no se puede.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está el Síndico Primero... siempre no, ok, el Regidor Rómulo Elizondo.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Yo sigo insistiendo y aprovechando que está aquí media Secretaria de Desarrollo Urbano, que nos digan cuándo van a estar los Planes, que nos den una fecha, cuándo nos los pueden presentar ya aquí... ya se lo que me va a contestar señor Alcalde, pero para presentarlos juntos como acordó... como se dijo desde un principio, porque digo, el proyecto está muy bueno pero estamos... están al revés las cosas siento yo.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Bueno, los Planes... los primeros 5 Planes ya fueron aprobados para que salieran a consulta y el tiempo de consulta ya terminó y están a la disposición del Ayuntamiento para que emita su dictamen; los siguientes 5 Planes ya fueron aprobados para su consulta, están ahora en este momento en proceso de consulta, el lunes hace una semana fue la primera sesión pública en unos días más, yo creo que regresando de vacaciones habrá la



última y expirará el tiempo... no depende de la Secretaría en absoluto depende de todos ustedes nada más, de nadie más que ustedes.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Entonces, es más a nuestro favor, necesitamos aprobar los Planes, para poder aprobar el Reglamento que va a regir esos Planes y luego así poder modificar el Plan Parcial, aun y cuando tenga más cosas, no.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Yo solamente diría que ustedes tomen su decisión y asuman sus responsabilidades.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

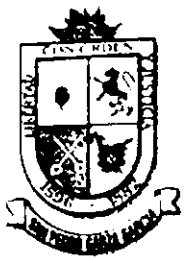
Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Oye Rómulo, lo que mencionas tú creo que es el debate jurídico que si es primero la gallina o primero el huevo, o sea realmente creo que eso siempre se ha discutido desde un principio, y creo que hasta la fecha... *comentarios fuera del micrófono...* ese es el problema, cuál fue primero, la cuestión es que esa discusión ya la hemos tenido desde hace 6 meses y a estas alturas mencionarlo creo que... pues, creo que es una discusión jurídica que no podemos llegar a ningún lado, la cuestión es que ahí está el Reglamento, me parece acertado lo que menciona Salvador en ese sentido de los veinte días, la cuestión es que aquí discutimos pero no hay un compromiso de los Regidores que están en contra de llegar a una propuesta en concreto, digo porque discutimos y discutimos y se nos pasa el tiempo y no hay un compromiso, un límite de tiempo sabes que hasta aquí se terminó y hay que sacar algo, la cuestión es que es muy fácil oponerse y no sacar nada y es un poco lo que estamos buscando de que hay que comprometernos a algo, si de plano no te gusta algo vamos a cambiarlo ya se les están dando días para discutirlo, quitarle a Capítulos, artículos, digo... si tanto les mortifica la cuestión es de que debemos de tener una fecha limite un compromiso de los Regidores y no nada más aventarnos... aventarnos días, tiempo discutiendo sin llegar a nada y creo que el compromiso eso es ese, lo aprobamos en general y se puede discutir cambiar si la mayoría del Ayuntamiento esta de acuerdo en esa consecuencia, porque parece... si los argumentos están a favor, porque ya más con la intención de llegar a un consenso que creo que es muy difícil a veces cuando es un grupo colegiado, creo que se están dando las propuestas para llegar, así de simple.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: A ver el Síndico... es respecto a la propuesta del Regidor Benítez...

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A la propuesta, yo creo que la propuesta de Salvador es más generosa que la mía, entonces, retiro la mía y nos vamos con lo más generoso con el afán de continuar, de avanzar, de ponerle fecha y continuar los trabajos, adelante.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Primero.

Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

No, nada más siguiendo el mismo sentido de lo que propone Salvador y Gabriel, si no que a la ciudadanía aquí presente la citamos y la invitamos a que nos exijan los resultados del trabajo de esos veinte días.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Roberto Berlanga.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas

Bueno, yo propongo algo similar, vamos a hacer un compromiso en fecha, enfrente a la ciudadanía, pero ahorita no pongas a votación, porque no somos dos o tres los que podemos votar en contra, somos quizás la mitad.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Quiero saber cuántos son... *comentarios fuera del micrófono*... si es más de la mitad Roberto, yo quiero hoy nombres y apellidos, hoy, hoy quiero nombres y apellidos ya más no se puede ofrecer, aquí la ciudadanía es la que va juzgar quién está siendo transigente y quién no está siendo transigente, y yo me someto al resultado de lo que pase, yo no voy a retirar el dictamen porque ya no lo puedo retirar y además ya no estoy dispuesto a seguir trabajando si no hay colaboración, ya me cansé.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Nada más, usted Regidora Tere usted estaba pendiente... siempre no.

Esta a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Regidor Salvador Benítez en el sentido del procedimiento... ha perdón es primero la propuesta hecha por el Regidor en el sentido de aprobar el día de hoy en lo general el Reglamento y dejar pendiente 20 días para reanudar la sesión y por lo tanto el estudio del...

Comentarios fuera del micrófono.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Secretario cómo va a pedir usted una propuesta que... cómo va a pedir una propuesta que aprobemos en lo general si todavía no se aprueba.

Comentarios fuera del micrófono.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: No significa que se va a aprobar... ok, entiendo su punto...

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Es que no es divisible, la propuesta no es divisible, es decir, obviamente en la aprobación van implícitas dos cuestiones, si votas en contra no estas votando ni si quiera a favor de la propuesta, es decir, simplemente si no pasa no pasó, entonces ya no va a pasar ni en lo general, pero si se aprueba quiere decir que vamos a aprobarlo el día de hoy en lo general y se habrá un periodo de 20 días para que nos sentemos a hacer una revisión de todos los capítulos.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

La propuesta del Licenciado Benítez va a ser en las dos terceras partes al igual que el Reglamento.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Claro, y a ver, capto la inquietud...

Comentarios fuera del micrófono.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A ver, silencio por favor.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: A ver, Regidor Rómulo, si entiendo su preocupación es que esta votación pudiera contarse como buena para la aprobación del Reglamento.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Así es, es que usted esta diciendo...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Entonces, a ver si entiendo bien, que si se



aprobara en lo general dejarlo cuestionado... para que no sea en sentido afirmativo, verdad, entiendo.

Comentarios fuera del micrófono.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas

Primero hay que votarlo en lo general y si sale a favor que se vote el sistema que nos ofrece Salvador.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Continuamos entonces con la votación... esta la propuesta...

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Yo no sé que discusión hay, digo, parece que aquí se trata de dar el ejemplo de la discrepancia y del pleito, o sea señores es muy simple, digo, la propuesta que estamos haciendo es que efectivamente hay algunos Regidores que todavía estiman que quisieran hacer algunas resoluciones, en un afán de parlamentar estamos solicitando que se divida la votación, pero ya no podemos detener este proceso, porque no me parece justo ni para los que trabajamos, ni para los funcionarios que trabajaron, ni para quienes se dieron el tiempo para desahogar una consulta pública, lo que estamos señalando es si ustedes están de acuerdo... si se aprueba en lo general el no entrar ahorita en la discusión en lo particular y dar la oportunidad que se tenga otra sesión, yo ya ofrecí que estemos los miembros de la Comisión, que escuchemos y va a ser una reunión interna donde vamos a poder ampliar algunas cosas... la podemos hacer pública y luego ya venimos al Ayuntamiento, pero a trabajar sobre algo, con un compromiso... vamos a asumir un compromiso, pero si no quieren asumir ese compromiso, pues de una vez que se sepa de qué estamos hechos cada quien, esa es la propuesta así de fácil.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno yo quisiera si ustedes me permiten consultar, no quisiera que hubiera un error quisiera consultar con la Dirección Jurídica a ver si es factible poner la propuesta que nos está presentando el Regidor Salvador Benítez a consideración.

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio

Yo considero que se debe de poner a votación en los términos en que está expuesto y después ya se sientan las bases...

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Yo estoy de acuerdo, que se divida no pasa nada al cabo no voy a cambiar mi punto de vista, cuando ya públicamente dije un punto de vista.



Comentarios fuera del micrófono.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz
Continuamos.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno, yo quisiera comentarles que una vez hecha la consulta con el área jurídica, no es posible poner a votación la propuesta del Regidor, vamos a continuar con el procedimiento y está a consideración de ustedes aprobar... si Regidor.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano
Un momento, no es posible hacerse en esa forma, pero si se llega a aprobar se puede proponer...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Por supuesto que sí.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano
Entonces, yo me comprometo hacer esa propuesta, si se aprueba.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Así es, bueno tenemos pendiente aprobar la dispensa de la lectura del resto del dictamen... *comentarios fuera del micrófono...* es que no se ha votado.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano
Lo leí todo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bueno, entonces Ahora pasaremos a la aprobación en lo GENERAL del REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, en los términos que ya quedó anteriormente expuesto cuando iniciamos el procedimiento que será nominal.

ACUERDO

Está a consideración de ustedes el aprobar en lo GENERAL, el REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, el cual consta de de 324 Artículos con 4 transitorios, favor de manifestar su nombre y el sentido del voto.

Síndicos:

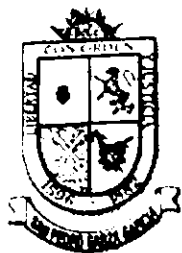
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A favor

Regidores:



C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	En contra
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	En contra
C. Diana María Jaime Zamudio	En contra
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	En contra
C. Marcela de Jesús Livas Garza	En contra
C. Lilia Leticia Peña Llanos	En contra

EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO... 49 DEL REGLAMENTO INTERIOR PARA EL GOBIERNO DE ESTE R. AYUNTAMIENTO ES NECESARIO QUE ESTAS VOTACIONES SEAN APROBADAS POR USTEDES POR LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS MIEMBROS DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, ÚNICAMENTE HAY OCHO VOTOS A FAVOR DE LOS CC. SÍNDICOS LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA, LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ Y LOS CC. REGIDORES C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, PROFRA. Y LIC. MARTHA MARÍA DE GUADALUPE GONZÁLEZ LEAL, C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, C. GERARDO ISMAEL CANALES MARTÍNEZ, LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR, LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO Y LOS VOTOS EN CONTRA DEL LOS CC. REGIDORES LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LIC. RÓMULO MARTÍN ELIZONDO FLORES, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, POR LO QUE NO ES APROBADO EN LO GENERAL ESTE REGLAMENTO.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Vamos a pasar entonces al siguiente punto en virtud de que no es posible entrar al estudio... sí Regidor adelante.

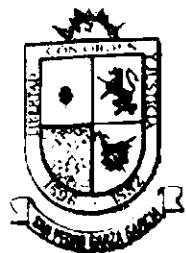
Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Nada más para solicitar que se de por concluido el trabajo de la Comisión, veo que mi compañero Rómulo votó a favor del dictamen y en contra, me sorprende porque veo una firma a favor, y por favor nada más que se declare que se de por terminada la función de la Comisión Especial; quiero agradecer profundamente a mis compañeros que estuvieron conmigo en la Comisión, a mis compañeros de la Secretaría de Desarrollo Urbano, al Secretario, al señor Alcalde y a la ciudadanía en general que se dió la molestia de haber desahogado la consulta pública y esperemos que este trabajo al final de cuentas no sea en vano, gracia.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidor Jorge Fernández.

Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Al final de cuentas creo que se discutió y esta es la democracia, unos están en contra y otros a favor, aquí la cuestión es la responsabilidad que cada uno



de nosotros tenemos, yo voté a favor porque creí en el proyecto, creí que esto iba a ser lo mejor todavía lo creo, la cuestión es de lo que votaron en contra tienen la responsabilidad de presentar una propuesta y no quedarse con las manos cruzadas de que se votó en contra y se desechó eso y ahí se va a quedar, la cuestión es de que ustedes tienen el compromiso con la ciudadanía de mejorar lo que está ahorita, porque lo que está ahorita necesita mejorarse... y esto era para mejorarse y creo que ahí está la responsabilidad de ustedes, a final de cuentas así es la democracia así es esto, pero creo que el compromiso es de ustedes, si a caso no querían este Reglamento, presentar uno que consideren que es mejor, digo, porque para mí este es el mejor, este es mi compromiso trabajé para ello, desgraciadamente no se dio pero creo que su compromiso es sacar algo mejor, no quedarse con las manos cruzadas y eso es lo que a mí no me gusta.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Tere Morales y enseguida el Regidor Roberto Treviño.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

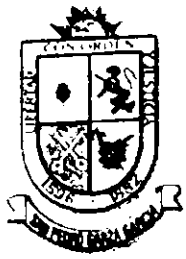
Para hacer mención de que, yo también creí precisamente en este documento, que de tal forma, vuelvo otra vez a insistir que nos citan a quema ropa para una reunión en donde tenemos cuestiones personales y venimos con toda la disposición para mejorar este documento, yo también tengo esa disposición que no fue cumplida.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Roberto Treviño.

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

Yo estoy de acuerdo con el compañero Jorge, yo iba a hacer esa proposición que bueno así lo piensa, nada más que yo le quisiera poner un ingrediente adicional, a esas personas que votaron en contra, formen hoy, hoy, hoy una Comisión y hoy mismo pongan una fecha de cumplimiento frente a nuestra ciudadanía, frente a nuestros funcionarios y frente a la prensa y frente a nosotros que trabajamos más de un año en esto, que se comprometan... porque ellos lo primero que han dicho es que a ellos les interesa esta Reglamento, y les interesa mucho y que tienen muchas propuestas, entonces yo quisieran que hoy, hoy haciendo referencia se forme una Comisión, por los que votaron en contra, que la elaboren y se pongan fecha de cuándo en este misma administración, presenten un proyecto para que nosotros en pleno lo autoricemos... nosotros les dimos reiteradamente tiempo para hacerlo, o sea, la democracia que... la democracia ahorita se dio, bueno... que se dé con un compromiso de fecha y formado por los que votaron en contra.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Sergio Rivera.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Nuevamente yo... respeto algunos compañeros que votaron en contra, algunos si tiene ese fundamento para votar en contra porque han trabajado durante también mucho tiempo, algunos otros no tienen fundamento porque no han trabajado, entonces se lo reconozco pero en vista que el Desarrollo Urbano de San Pedro, ahorita, el progreso del Desarrollo Urbano de San Pedro recibió un fuerte golpe y en vista de que como Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, encabezó el proyecto de los Planes de Desarrollo Urbano, yo no quiero ser tampoco... ahora sí que víctima de que también se me rechace un proyecto que pudiese haberse trabajado mucho tiempo, entonces yo le pido en este momento señor Alcalde, que también considere mi renuncia de la Comisión de Desarrollo Urbano y que otra persona se encargue de esa Comisión al igual que el Reglamento y que sean responsables de sacar y dar la cara a San Pedro y mostrarle algo a San Pedro por qué, repito, hay personas que votaron en contra que tiene todo su derecho y han trabajado y hay personas que no tiene cara para votar en contra porque ni siquiera leyeron el documento.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Primero.

Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

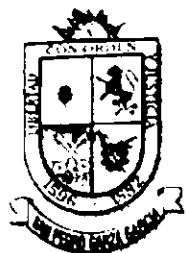
Creo que se ha barajado por ahí un plazo, pedían 5 días que era lo que bastaba para que se reuniera, entonces si contabilizamos 5 días regresando de semana santa... pues aquí nos vemos en la primera sesión esperando con sus comentarios y las modificaciones que van a proponer, no, entonces vamos poniéndole fecha.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Esta el Regidor Gerardo Canales y en seguida el Síndico Segundo.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

Bien, dicen por ahí en cuestiones de seguridad nacional "que con terroristas no se negocia", hoy intentamos negociar... hoy intentamos negociar el Desarrollo Urbano de San Pedro, intentamos anteponer el bien común sobre los intereses particulares, sin embargo, el Desarrollo Urbano... este Reglamento estuvo secuestrado realmente, por esos intereses particulares de las personas que votaron en contra, se les dió el asesor, se les dió todo lo que pidieron, se les ofreció ahorita 20 días adicionales y aun así no quisieron, eso para mí ya es una necedad y lamentablemente el que paga las consecuencias es el ciudadano, todo el proceso de un año de trabajo, de trabajo de muchos de mis compañeros lamentablemente quedó en vano por actitudes como ésta.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Segundo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Gracias, yo quisiera que votáramos ahorita de una vez el tema de la Comisión nueva, quisiera también que aclaramos el tema jurídico a los ciudadanos que participaron en la consulta, yo creo Salvador que hay que hacerles una respuesta por escrito, una respuesta formal y notificarles esta situación y también quisiera que quede bien claro que la Comisión nueva que se forme tiene que iniciar con una nueva consulta, con los nuevos foros, con las nuevas... todo, todo, todo nuevo como el proceso que hicimos nosotros, entonces quisiera que se justificarán sacando el trabajo, lo pongo aquí en la mesa, yo desde ahorita, mi voto es a favor que esos seis integren la Comisión, y quisiera proponer como Presidente de esa Comisión a Roberto Berlanga, que la presida y que se pongan a trabajar y que nos diga cuándo va a estar listo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Rómulo Elizondo.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Gracias, dicen por ahí que "antes de saber ganar hay que saber perder", yo veo aquí... ahora resulta que todo mundo esta ofendido en contra de los que votamos mal... los que votamos en contra perdón, todo mundo... toda mi vida he hecho de todo un poco, pero nunca en mi vida me habían acusado de terrorista, se me hace la mera verdad un poquito injusto si es que aquí somos defensores de la democracia, que le estemos tirando a los que no coincidimos en la misma manera de pensar y que se nos acuse públicamente como terrorista y aparte que se nos obligue a hacer un proyecto... aquí, ahorita, a cómo y con quién, ahora resulta que en cada proceso que alguien vote en contra, se les van a echar encima los otros leoncitos para morderlos, o de qué se trata, yo creo que ese no es el espíritu de una democracia y mucho menos de un Cabildo de señalar a la gente que está en contra de un proyecto y de todo mundo voltearnos los ojos, la gente que votó en contra tiene sus argumentos así que yo no considero justo que ningún miembro del Cabildo se ponga en contra de ellos o de nosotros los que votamos en contra, así como la administración hemos aprobado muchísimas cosas y hay que estar en las buenas y en las malas y yo creo que no es justo, ni que se permita aquí que el señor Canales nos diga terroristas, porque no sabe ni de lo que está hablando...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Voy en orden, para hacer uso de la réplica el Síndico Segundo.

Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Bueno, una réplica, yo no quiero que se mal interpreten mis palabras, pero si los que votaron en contra consideran que este proyecto no estaba correcto, entonces lo voy a plantear de una forma muy dócil, que presenten el proyecto que ellos consideren que es el correcto y nos ponemos a estudiarlo, no hay ningún problema que presenten el proyecto que le conviene a la ciudadanía de San Pedro, adelante, y no es obligado, es totalmente voluntario pero yo creo que si yo me voy a oponer a una situación prevalece... si yo me voy a oponer a una situación, es porque prevalece un interés mayor y ese interés



mayor tengo que expresarlo en mis argumentos, entonces que lo expresen, que lo escriban y lo analizamos lo vemos con mucho gusto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Roberto Berlanga.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas
Ya no.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Ya no, bien, te anoto. la Regidora Tere Morales.

Regidora, Ing. Maria Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
Gracias, nada más para aclararle aquí a mi compañero Gerardo, cuida tus formas compañero porque es muy fácil desacreditar y sacar lo negativo, sí, pero yo también te digo, que nunca te he visto a ti, en esta sesión o en otras, en esta mesa, que tengas el interés de proponer o de que tengas una propuesta para mejorar un Reglamento.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Haciendo uso de replica el Regidor Gerardo Canales.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez
Réplica, el que usted no me haya visto, no implica que no exista, como punto número uno; como punto número dos, qué más, qué más prueba que lo de hoy, hoy por aquellas votaron en contra por algunas para no generalizar, generalizar es malo, no escuché ninguna propuesta simplemente una posición de no, no, no, yo soy de la idea de que hay que pensar el cómo sí, cómo sí podemos mejorar San Pedro y no el cómo lo podemos dejar igual y esperar a que esto pase y que alguien más llegue para arreglarlo, hay que arremangarnos las mangas como se dijo y ojalá, ojalá... tengo los mejores deseos que en esta administración podamos hacer algo por el problema del Desarrollo Urbano.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Es réplica Regidora, adelante.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos
Entonces compañero, desacreditar y ofender es una propuesta de usted porque no la he escuchado nunca.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Lilia Leticia Peña Llanos.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Como dice mi compañero Sergio, hemos trabajado en conjunto, en conjunto con Desarrollo Urbano, pero hay gente que votó a favor, que no está en la Comisión de Desarrollo Urbano, ni trabaja, ni va, pero yo sí le pido señor Canales, un respeto para los que votamos en contra nuestros motivos tendremos y le pido que nos de una disculpa a los Regidores que votamos en contra, porque a mí no me habían llamado terrorista, gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Gerardo Canales.

Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez

En el momento que escuche una propuesta y se presente el nuevo Reglamento en ese momento yo pediré una disculpa, mientras tanto el Desarrollo Urbano de San Pedro sigue estando secuestrado.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Adelante Regidora.

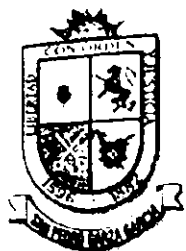
Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos

Le pido por favor respeto, nosotros tenemos nuestros motivos y trabajamos mucho en Desarrollo Urbano, le pido respeto como yo lo he respetado a usted... respéteme, no está secuestrado Desarrollo Urbano aquí, respeto...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Compañeros, es lógico que después de un debate de esta naturaleza se pueda presentar un estado de alteración, verdaderamente no esperaba yo algunos votos que se habían... pensado que venían de otra forma particularmente de mis compañeros y esa es la razón por la cual yo sostuve la propuesta, desafortunadamente hubo cambio de opiniones, nuestros argumentos no fueron suficientes y hay que aceptar en esta vida las victorias y las derrotas, Rómulo yo se ganar y se perder, pero también asumo las consecuencias de las victorias y las derrotas, entonces desgraciadamente no era lo que yo tenía entendido que iba a suceder, sucedió otra cosa ni hablar, por un lado; y por otra parte sí es conveniente destacar que como la Comisión ya terminó su trabajo hemos echado por la borda mucho dinero de los contribuyentes de San Pedro, simple y sencillamente porque no fuimos capaces de tener la confianza de que las cosas se podían seguir discutiendo, porque tuvo que llegar este día con la Comisión, creo que merece una explicación la ciudadanía y la merecemos todos. Bueno en primer lugar porque tenía ofrecimientos de votos en otro sentido y en segundo lugar porque ya eran demasiadas las veces que se me pedía tiempo, y eran demasiadas las veces que me decían espérate y realmente sentí una desconsideración de compañeros de trabajo, en un verdadero desprecio hacia lo que hicimos, entonces acepto lo que sucedió y voy a estar al pendiente de la opinión pública para aprender, porque seguramente de esto



algo se va a aprender, yo les conmino a que no nos exaltemos a que conservemos la calma y vamos a dejar que las cosas sucedan.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Roberto Treviño.

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

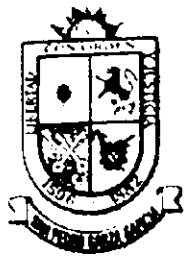
Dos cosas nada más, a lo mejor la vehemencia con la que dije... hice mi solicitud o mi proposición pudo ofender a algunas personas, yo les pido disculpas, no es esa la situación, lo que sí es... una que yo creo, y lo creo firmemente que las personas que votaron en contra lo hicieron en conciencia pero en este mundo hay que dar resultados no hay de otra manera, sería muy ilusorio pensar que uno puede no asumir una responsabilidad y luego que no le venga ninguna circunstancia, tienen que estar preparadas las gentes que votan en contra a recibir comentarios fuertes y yo creo que eso es la democracia, aquí triunfo la democracia y yo no me siento mal por qué el principio mayor que es la democracia... la premisa mayor que es la democracia triunfó, y así lo vamos a acatar, sin embargo, en mi proposición está en el tenor de seguir con la responsabilidad y yo como coadyuvante a esa Comisión, no participante pero coadyuvante a esa Comisión les doy todo mi apoyo ya saben que ya más o menos la conozco y me pongo a sus ordenes pero sí yo creo que nos merece la ciudadanía la convicción de que esto no se pase... como decía el compañero Salvador, dame plazo, dame plazo, dame plazo y luego saber... o casi tener la convicción de que habrá gente que no le interesa el tema, entonces yo solicito que hoy mismo reaccionemos ante éste proceso democrático y reaccionemos en positivo, seguramente y estoy convencido de que los compañeros que votaron en contra es porque tiene argumentos fuertes para hacerlo y eso no se demuestra más que corrigiendo el Reglamento y presentando una... presentando una nueva proposición como en todo proceso deliberativo y esa es nuestra responsabilidad que el 30 de Octubre en la ceremonia de "Toma de Protesta lo prometimos... prometo hacer cumplir y que si no me lo demanden"... se lo estamos demandando, entonces acepten eso como un reto de mucha... con mucha oportunidad de demostrar que ustedes sí tenían razón para... sí tenían razón para objetar este proceso y tienen mi ayuda y mi apoyo. La segunda cosa nada más que yo quisiera que mi proposición se votase, la propuesta se votase.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Regidor Roberto Treviño... sí Regidora.

Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

Nada más una cuestión, Secretario, es... acaba de votar el día de hoy para que continuara la Comisión Transitoria, se tiene que votar de nuevo para que se disuelva y posteriormente si así lo quisiera se votaría para otra cosa.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Yo creo que no está de más la proposición de la Regidora.

**ACUERDO**

Esta a consideración de ustedes que se disuelva la Comisión Transitoria que había sido creada para la revisión y creación del REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor

C. Diana María Jaime Zamudio A favor

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor

C. Marcela de Jesús Livas Garza A favor

APROBADO POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Muy bien, ahora vamos a la propuesta del Regidor Roberto Treviño.

Está a consideración de ustedes el crear nuevamente esta Comisión Especial integrada... integrada por quién Regidor...

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

Yo propuse...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

Nada más como una cuestión, la cuestión es de que la Comisión deja de funcionar es por ministerio de Ley, ya deja de funcionar porque ya presentó su dictamen y el dictamen se rechazó, en este momento no está en el orden del día nombrar un nueva Comisión, no podemos proceder a nombra una nueva Comisión, Roberto no es el momento aquí, yo sé que se hizo la propuesta en un momento "x", pero señores ya terminamos, podemos discutir lo que queramos de comentarios y efemérides pero en este momento no podemos incluir asuntos que no están en el orden del día.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, agéndelo, para la próxima junta.

**Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza**

Yo no estoy muy avezado en cuestiones jurídicas, yo creía que en esta mesa estábamos la autoridad municipal y no se podía... e inclusive de estar sobre la orden del día, si el Ayuntamiento puede en lo principal que no pueda en lo particular y que no pueda en lo secundario, pero no hay problema, si así el Director Jurídico lo dice, me abstengo de hacerla ahorita y yo solicito y pido que la siguiente junta...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Lo consultamos ahorita para no equivocarnos.

Esta a consideración ceder el uso de la palabra al Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico para no tomar decisiones equivocadas y que nos resuelva...

Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Yo quisiera hacer un comentario antes de eso, si es que ahorita no es tema de esta sesión de Cabildo en asuntos generales yo quiero retomar la propuesta de Roberto, en asuntos generales... *Comentarios fuera del micrófono...*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está a consideración ceder el uso de la palabra al Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico...

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

No nos podemos prestar a tirarle al negro, o sea cuál es la necesidad de señalar esa Comisión tiene que estar integrada por los 6 que votaron en contra, pues de qué se trata...

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Yo quisiera que se dirijan a ustedes...

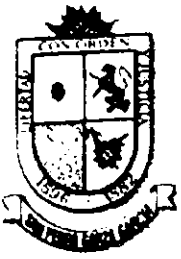
Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Aquí si que yo no estoy de acuerdo, o sea no se vale esa postura.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: A ver el Regidor que conteste.

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

Simple y llanamente una propuesta puesta a consideración, pudiera en un momento que los que votaron en contra podrían en caso de que quisieran... en caso de que aceptaran yo nada más lo propuse, yo no soy nadie para venir a ordenar aquí, entonces...



Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Yo te voy a decir una cosa...

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

Yo nada más quiero terminar, es una propuesta porque mi lógica me dice que seguramente que los que votaron en contra tomando el criterio de nuestro Síndico Segundo, tienen la mejor propuesta que la que se estaba presentando, entonces mi lógica dice que ellos presenten, pero no me hagan caso.

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

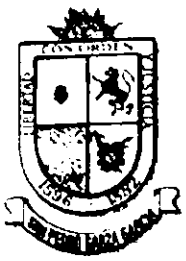
Roberto yo te voy a decir una cosa, yo tuve los pantalones para votar en contra, ojalá algún día y si Dios me lo permite yo lo voy a decir, de lo que votaron a favor quién no tuvo los pantalones para votar en contra como quiso haber votado, ojalá, porque no se vale, no se vale que me vengan a mi a señalar ahorita y a desacreditarme porque yo voté en contra, yo no tengo ningún interés en particular, porque no tengo ningún terreno adicional que el de mi casa, yo no tengo ningún interés en particular en el Desarrollo Urbano, si no, se me hace muy injusto, muy injusto que se trate así a los que votaron en contra partiendo del principio de la democracia, ahora resulta que todos tenemos que estar a favor de los proyectos de la administración y sino se nos va a señalar y sino se nos va a decir secuestradores, terroristas, por favor yo no pido carros prestados a la administración para que vengan y luego me estén señalando aquí en la mesa.

Comentarios fuera del micrófono.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Es replica de la nota Regidor, con todo gusto.

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

Señores, lo primero que dije ahorita que si la vehemencia de mi propuesta afectó a alguien les pedí una disculpa, una, dos yo nunca dije... ni nunca mi intención era insultarlos, tercero, yo propuse con mi lógica de que tenían una mejor propuesta nada más está que ustedes nos digan si quieren participar en la Comisión y si se atienden... en absoluto yo respeto totalmente su criterio le... le felicito si usted tuvo que... como usted dijo fajarse los pantalones para hacerlo, nada más que yo estoy pidiendo hacer una proposición y yo veo congruente en mi mente de que los que votaron en contra tienen una mejor propuesta, porque esa era la responsabilidad no se podía votar en contra nada más por votar en contra yo se y estoy seguro que los 6 compañeros tienen una mejor proposición que nosotros y estoy segurísimo, nada más quiero que en aras... de que se demuestre esa situación que formen una Comisión si ustedes tienen a bien, ahora no quisiera yo llegar a la conclusión de que su enojo compañero, es porque toque alguna fibra... entonces repito lo que yo quiero, entre la gente que votó en contra, hay gente muy valiosa, muy valiosa pero en aras de que ese valor se materialice en un Reglamento mejor que la propuesta, yo estoy pidiendo o estoy sugiriendo que se forme una Comisión si no es en esta en la siguiente, para que se haga una mejor



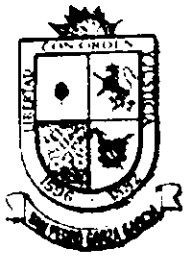
propuesta porque sería cruel, sería fuera de lugar no cumplirle a la ciudadanía que votó para que en la Ley dijera que las administraciones tienen la responsabilidad de revisar los Reglamentos y actualizarlos, ese fue el motor que provocó nuestro trabajo de más de un año, y nuestra asiduidad en las juntas cada vez que se nos citaba, entonces vuelvo a repetir, discúlpenme por favor si lo tomaron como una ofensa, fue lo primero que yo dije en mi intervención; segundo, sería conveniente que se formara una Comisión preferentemente por las gente que votaron en contra porque seguramente y conociendo lo responsable que son tiene una mejor idea del Reglamento que nosotros, los cuales le dedicamos más de un año, entonces suplico por favor se considere mi proposición de hacer una Comisión e inclusive si al final el Presidente de la Comisión recientemente cancelada, quisiera volver a ser Presidente, yo no tengo ninguna objeción, cualquiera que sea yo nada más proponía dada las circunstancias que los que habían votado en contra, seguramente tienen una mejor versión del Reglamento, yo creo que ya no puedo... sería reiterativo si sigo hablando.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:
El Regidor Jorge Fernández.

Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

Rómulo como tú tuviste los pantalones de votar en contra creo que los que votaron a favor, o sea así de simple a final de cuentas creo que cada quien asume su compromiso y es lo que queremos un poco, yo por eso apoyo la propuesta de Roberto, pero realmente el compromiso es con la ciudadanía en cuanto a diseñar el mejor Reglamento, si ustedes votaron en contra, que yo tengo mi duda que ustedes tienen una mejor propuesta que ésta, ustedes mismo... qué mejor que formen una Comisión para presentar una mejor propuesta que yo tengo mis dudas que presenten una mejor propuesta, o sea yo reitero si el compromiso de ustedes es el beneficio de San Pedro y votaron en contra de este Reglamento comprométanse a presentar algo mejor y no es una imposición Rómulo, no es una imposición es un compromiso porque al final de cuentas creo que el Municipio de San Pedro está esperando resolver la problemática de Desarrollo Urbano y algunos ciudadanos están aquí porque están esperando resolver la problemática de Desarrollo Urbano... *Comentarios fuera del micrófono...* si en este caso aplaudieron a ustedes que votaron en contra, pues ustedes mismos, ustedes mismos presenten una mejor propuesta, digo, porque también hay ciudadanos afuera que están a favor de esta propuesta y se han acercado conmigo, ahorita están los ciudadanos que están en contra perfecto, pero ustedes tiene un compromiso no es una imposición Rómulo, o sea el compromiso de presentar algo mejor que yo tengo mis dudas, preséntalo, la cuestión es que no nos podemos quedar con las manos cruzadas y decir ya se rechazó cada quien en sus casas, esta administración se termina en 6 meses, dejarlo en las manos de la próxima administración, o sea realmente hay que comprometernos y yo los exhorto a que ustedes mismos se comprometa a formar esa Comisión, yo reitero que ustedes mismo y preferentemente que sean ustedes, ustedes votaron en contra y yo voté a favor porque considero que es la mejor, ustedes votaron en contra, pues presenten una nueva propuesta y formen la comisión así de simple.

Comentarios fuera del micrófono.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Síndico Segundo... *Comentarios fuera del micrófono...* muy bien la Regidora Marcela Livas.

Regidor, C. Marcela de Jesús Livas Garza

Yo quisiera recordarle a todos los compañeros que independientemente de los partidos, de las ideas y la educación siempre he tratado de fomentar que tengamos una convivencia y al mismo tiempo un respeto, yo no me he ofendido cuando he sido la única que he votado en contra y todos a favor o yo a favor y todos en contra, yo respeto porque gracias a Dios tengo educación, madurez y respeto, podré diferir de lo que piensa uno y lo que piensa otro pero vivimos en un país democrático y he respetado a todos mis compañeros que me han apoyado o que no me han apoyado porque eso no quiere decir que no valgan para mí, he procurado que haya mucho unión yo se que todos pensamos distinto pero necesitamos también tener un respeto, porque es la base de la felicidad, es la base de la formación y es la base del éxito, muchas gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Lety Peña.

Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos

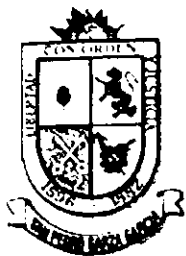
Me robaste las palabras compañera, pero como dicen en la casa "la educación se toma en la casa", estoy esperando la disculpa señor Canales, no somos ni secuestradores, ni terroristas, por favor enseñe la educación que le dieron sus padres.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Sergio Rivera.

Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

Sí, repito dije que había personas de las que habían votado en contra que tenían fundamento, que se habían metido a fondo y que había personas que no, que no tienen esa calidad para cuestionar algo que ni si quiera saben de qué se trata, entonces repito, mi respeto, primero; segundo, lo de crear una Comisión Especial no coincido, creo que ahí está la Comisión de Gobierno y Reglamentación y creo que ahí esta la comisión de Desarrollo Urbano que tienen que asumir su responsabilidad, ahí están las dos... ahí están las dos comisiones que el Regidor que no quiera estar ahí pues que se salga, punto, no vamos... tienen razón en ese sentido tampoco vamos nosotros a crucificar aquí a los que votaron en contra, no se trata tampoco de eso, aquí lo que faltó fue oficio político, fue lo que sucedió, falta oficio político con un grupo... ni modo, no se aprobó hay que hacer otro intento hay que hacer otro esfuerzo por el bien de San Pedro, que a lo mejor no nos toca a nosotros le va a toca a alguien más, así es... así es la democracia, ni modo, así es... gana la mayoría.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Nada más para tratar de concluir, yo creo que si es importante que obviamente que nuestros compañeros que votaron en sentido negativo, pues sí realicen sus aportaciones, yo lo único que pidiera en aras de... en aras sobre todo... se que tu eres comerciante, pues que digamos no a la piratería, porque a mi sí me gustaria que el proyecto que venga de ustedes, pues no sea el 80% de esto, o sea sácame un proyecto nuevo con tus propias ideas, sáquenlas, sáquenlas ustedes, pero no me vengan a decir porque lo único que están buscando aquí es evidentemente darle para atrás a esto y ahora tratar de ponerse un premio con sombrero ajeno, por el Reglamento con el que trabajamos nosotros, yo le voy a suplicar, si presentan algo ojalá nos presenten algo novedoso y yo soy el primero que lo voy a apoyar, nada más no vayan a salir con una copia alterada de este trabajo por favor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sindico Primero.

Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

Yo nada más decía, que apoyando lo que comentaba Roberto Treviño ahorita el que si hay un compromiso moral, o sea estoy totalmente de acuerdo con Roberto en que ellos deben de tener una mejor propuesta, entonces que se presenten sus mejoras, sus adiciones y si tiene por lo menos el compromiso moral ante el resto... ante la ciudadanía y ante el resto del Cabildo en sacar ese trabajo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Bien si no hay... Regidora Diana Jaime.

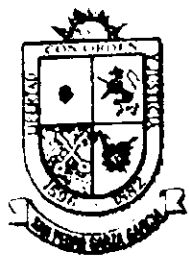
Regidora, C. Diana Maria Jaime Zamudio

Yo nada más quiero comentar que en conciencia me siento muy bien como ustedes... yo que voté en contra como los que votaron a favor, aquí se ha estado hablando del respeto y creo que sí merecemos respeto y la verdad sí me siento ofendida por los comentarios del compañero Gerardo, creo que todos aquí merecemos respeto yo no los voy a insultar a ustedes, a los que votaron a favor porque yo difiero, quiero que por favor sigamos en lo que nos falta de la Administración, con respeto les quiero pedir aunque pensemos diferente y votemos diferente, respetemos la opinión de cada quien y por supuesto trabajemos para que las cosas salgan adelante.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidor Roberto Treviño.

Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza

En una junta que tuvimos el primer día, cuando nos reunimos todos los Regidores al inicio de esta administración, de que dije... expuse mi opinión de que uno de los graves problemas que yo veía en las administraciones municipales y los veía también a otros niveles de que no pasaba nada, y yo no estoy de acuerdo ahorita con lo que mi compañero Sergio dijo... ustedes saben no podemos decir que no como decía el propio compañero Sergio que



hay muchos que jalaron y jalaron duro y otros que no pero no pasa nada, hay unos que votan a favor y otros que votan en contra de cosas buenas y no pasa nada, y hay a veces en nuestro sistema de administración municipal hay gente que se esfuerza mucho y saca su chamba y a veces en esta administración yo he visto con mucho gusto que cada 3 meses aquí tenemos a un grupo privilegiado de empleados a los cuales se le reconoce, entonces es menester que nosotros apoyemos sistema de recompensas o de castigos para premiar las buenas actitudes y para cuestionar las no actitudes; el compañero Jorge Fernández, una de las primeras cosas que hizo fue presentarnos un proyecto para sancionar aquellos Regidores que no asistieran a las juntas y no paso nada, entonces no es justo que sigamos en un mundo sobro todo tan cerca como el que tenemos nosotros aquí en el Cabildo, que en diferentes actitudes no pase nada, repito mí... y reitero la proposición de mí solicitud de que preferentemente se haga una Comisión para que nos presenten un mejor proyecto y que preferentemente pudieran ser... y vuelvo a decir estoy seguro que tienen mejores propuestas que nosotros, yo sí estoy seguro, no abono la duda que tiene mí compañero Jorge de que no lo cree, yo sí creo porque es perfectible y esa fue nuestra responsabilidad actualizar en lo posible los Reglamentos, nunca iban a salir perfectos, jamás porque no hay consenso general, entonces por ejemplo aquí hemos visto vecinos que no están de acuerdos con el Reglamento y que aplaudieron en un cierto momento de emoción a los que dijeron que estaban en contra y yo no lo repruebo en absoluto, que bueno, pero debe de pasar algo por eso la ley dice y como lo repitió varias veces el compañero Salvador hay que traer la propuesta por escrito para que no quede la página en blanco, porque es bien fácil decir no me gusta... no, no se no me gusta, no se que le encuentro pero no me agrada, eso en un sistema deliberativo a nivel de Cabildo, no es posible, se tienen que concretar las proposiciones y se tienen que hacer por escrito, entonces yo suplico a mis compañeros que no suceda después de dos años y medio o más que no pase nada.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Bien, alguien más quiere hacer uso de la palabra, continuando con el **PUNTO SIETE DE LA ORDEN DEL DIA; QUE ES ASUNTOS GENERALES**, y no se inscribió absolutamente nadie... *Comentarios fuera del micrófono...* ya se consultó y se tiene que presentar en la siguiente sesión.

EL PUNTO OCHO DE LA ORDEN DEL DIA.- Es la Clausura

Habiendo sido agotado el último punto del Orden del Día para esta Primera Sesión Ordinaria del mes de Abril de 2006 del Republicano Ayuntamiento, programada para el día de hoy 5 de Abril de 2006, y siendo las 12:20 doce horas con veinte minutos, me permito clausurar los trabajos. Muchas Gracias.



PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE ABRIL
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
GOBIERNO MUNICIPAL 2003-2006

5 de abril de 2006

8:00 horas.

Presidente Municipal.
Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón.

Síndicos.

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva.

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz.

Regidores.

C. P. Roberto Treviño de la Garza.

Profra. Lic. Martha Maria De Guadalupe González Leal.

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala.

Lic. Gerardo Ismael Canales Martínez.

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar.

Lic. Roberto Berlanga Salas.

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos.

C. Diana María Jaime Zamudio.

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano.

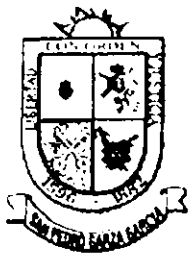
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores.

C. Marcela de Jesús Livas Garza.

C. Lilia Leticia Peña Llanos.

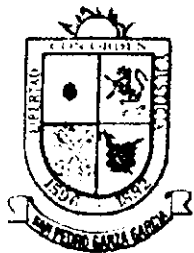
Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal
C.P. César González Garza.

Secretario del R. Ayuntamiento.
Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero.



**INDICE DE ACTA NO. 9
PRIMERA SESION ORDINARIA DEL MES DE ABRIL DEL
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA
5 DE ABRIL DEL 2006**

ACUERDO	PAGINA
1.- Orden del día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del mes de Abril de 2006 del R. Ayuntamiento. CON LA SOLICITUD HECHA POR EL ALCALDE DE INCLUIR EN EL ORDEN DEL DÍA LA TOMA DE PROTESTA DE LA REGIDORA C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS. APROBADO POR UNANIMIDAD.....	03
2.- Solicitud de dispensar la lectura, del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006 y del Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006. APROBADO POR UNANIMIDAD.....	05
3.- Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de Marzo del 2006. CON LAS OBSERVACIONES HECHAS POR LA REGIDORA, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO. APROBADO POR UNANIMIDAD.....	06
4.- Acta de la Sesión Extraordinaria de fecha 15 de Marzo del 2006. CON LAS CORRECCIONES HECHAS POR LA REGIDORA, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO. APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DE LA C. REGIDORA ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS.....	07
5.- Solicitud de dispensar la lectura, rectificación y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de fecha 22 de Marzo del 2006. APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DE LA C. REGIDORA LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.....	08
6.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. Lic. Miguel ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico. Si están ustedes de acuerdo favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO Y ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS.....	15
7.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. Lic. Miguel Ángel Lara Ojeda, Subdirector Jurídico. Si están ustedes de acuerdo favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD.....	24



- 8.- Propuesta hecha por el Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz en Ratificar la vigencia de la Comisión Transitoria para la elaboración del Reglamento hasta en tanto no termine sus funciones y su objetivo. APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Y LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS.....27
- 9.- Solicitud de DISPENSA de la lectura del dictamen... que más bien es el reglamento que forma parte del dictamen, del dictamen del REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, el cual consta de 324 Artículos con 4 Transitorios. APROBADO POR UNANIMIDAD.....143
- 10.- Con fundamento en artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento y en virtud de haberse agotado el tiempo que marca este numeral que es para la duración de las Sesiones de Cabildo de las 8:00 a las 11:00 horas, solicito a los miembros de este R. Ayuntamiento extender el tiempo de esta sesión de Cabildo con la finalidad de atender todos los asuntos que ya se encuentran previamente inscritos en el orden del día. APROBADO POR UNANIMIDAD.....154
- 11.- aprobar en lo GENERAL, el REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, el cual consta de de 324 Artículos con 4 transitorios. EN VIRTUD EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO... 49 DEL REGLAMENTO INTERIOR PARA EL GOBIERNO DE ESTE R. AYUNTAMIENTO ES NECESARIO QUE ESTAS VOTACIONES SEAN APROBADAS POR USTEDES POR LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS MIEMBROS DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, ÚNICAMENTE HAY OCHO VOTOS A FAVOR DE LOS CC. SÍNDICOS LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA, LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ Y LOS CC. REGIDORES C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, PROFRA. Y LIC. MARTHA MARÍA DE GUADALUPE GONZÁLEZ LEAL, C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, C. GERARDO ISMAEL CANALES MARTÍNEZ, LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR, LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO Y LOS VOTOS EN CONTRA DEL LOS CC. REGIDORES LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LIC. RÓMULO MARTÍN ELIZONDO FLORES, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS POR LO QUE NOES APROBADO EN LO GENERAL ESTE REGLAMENTO.....166
- 12.- Esta a consideración de ustedes que se disuelva la Comisión Transitoria que había sido creada para la revisión y creación del REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON. APROBADO POR UNANIMIDAD.....173

**AL R. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-**

A los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, nos fue turnada la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para su estudio, análisis y propuesta de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento, por lo que tenemos a bien emitir el siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO: Esta Comisión Transitoria Creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, tiene sus facultades para conocer y revisar la iniciativa de reglamento que nos ocupa, de conformidad con el acuerdo tercero emitido por el Republicano Ayuntamiento en fecha 15 de julio del año que transcurre, y conforme a los artículos 29 fracción II y 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 58 y 60 fracción XIV del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Es competente el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para conocer y aprobar sobre la reglamentación municipal, y específicamente sobre la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción II, segundo párrafo y fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 6 y 9 fracciones III, VIII, X y XIII, de la Ley General de los Asentamientos Humanos; artículos 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a), d) y penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracciones II, IV y IX, 30, 31, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 12 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 21 fracción VIII, 74, 75 y 76 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León

TERCERO.- En la exposición de motivos presentada el día 15 de julio de año en curso, se expresa que como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesaria y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategias y Visiones definidos en esos mismos documentos.



Así mismo, en nuestro municipio se cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio, por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994; por lo que se elaboro una Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, integrada por 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Titulos, iniciativa que fue aprobada el día 15 de julio de 2005, por el Republicano Ayuntamiento para su consulta ciudadana, consulta que estaria a disposición de los ciudadanos por un término de 75-setenta y cinco días naturales y para lo cual se hizo público el inicio de dicha consulta mediante publicación aparecida en el periódico "EL NORTE" el día 25 de julio de 2005.

CUARTO.- Ahora bien, pasando a la iniciativa en comento, los integrantes de ésta comisión, realizamos diversas reuniones de trabajo en las que efectuamos el estudio y análisis de propuestas presentadas en la consulta pública, audiencias a los ciudadanos que así lo solicitaron, análisis en aspectos meramente técnico urbanísticos, así como aquellos de carácter jurídico, todo ello con el apoyo humano y material, de personal y especialistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecologías, de la Dirección Jurídica y de la Oficina de Síndicos y Regidores.

Dentro del proceso de consulta participaron 962 ciudadanos, cada uno con su respectiva propuesta, siendo las siguientes.

- Alianza por San Pedro (826 vecinos con propuestas);
- Propuesta de Vecinos de la Colonia Del Valle (118 vecinos con propuesta);
- Lillian Belle Willconckson Directora del Parque Chipinque A.C. de B P ;
- Ing. Gregorio Cruz Zambrano Gerente de Implantación y Construcción Celular TELCEL;
- Arq. Ana Cecilia Cantón Guzmán (UDEM);
- C.P. Benjamín Díaz Name e Ing Jorge Arturo Reyes Garcia.
- Arq. Ricardo González Escobedo;
- Dr. Francisco J. Azcúnaga G. (UDEM);
- Ing Fernando Negrete Araujo Presidente Asociación de Vecinos Valle de San Ángel,
- Lic Rodrigo de León Segovia CANDEVI,



- C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes;
- Lic. Ignacio Eugenio Landa García Tellez,
- C. Bertha Garza;
- Lic. Ricardo Leal Lozano Grupo GP;
- Arq. Manuel Serrato Tejeda "Centro infantil de Desarrollo Integral San Pedro S C";
- Lic. Felipe Castillo González,
- C. Rosmari Thommen Martin de Elizondo Presidenta de la Junta de Vecinos Colonia Lomas del Rosario;
- Arq. Paulino Decanini T;
- Auditores de Desarrollo Urbano Adscritos a la Secretaría de Contraloría Municipal; y,
- C. Consuelo García de Craig

Así mismo se dieron audiencia a las siguientes personas físicas y morales que así lo solicitaron:

- Cámara Nacional de Vivienda "CANADEVI" el día 20 de Septiembre y 20 de Octubre.
- Grupo Inmobiliario Monterrey el día 20 de Septiembre
- Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de N.L., el día 21 de Septiembre y 21 de Octubre.
- Grupo GP el día 6 de Octubre.
- Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano el día 14 de Octubre.
- Lic. Ignacio Eugenio Landa García Téllez el día 14 de Octubre
- C. Leonardo Eduardo Mendoza Reyes el día 14 de Octubre
- FEDERACION DE COLONIA METROPOLITANAS A.C. "FEDECO" el 19 de Octubre.
- Valle Oriente Comercial S.A. de C.V. el día 21 de Octubre.

Por lo que concluimos que el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo que proponemos para nuestro municipio, cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal en materia de Zonificación y Usos del Suelo, quedando integrado dicho reglamento por 324 artículos distribuidos en 13-trece títulos y 4-cuatro artículos transitorios, de la siguiente manera:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACION URBANA MUNICIPAL.

- CAPÍTULO ÚNICO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO

- CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS
- CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO
- CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA
- CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- CAPÍTULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO
- CAPÍTULO VI. USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD

TÍTULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES
- CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS
- CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL
- CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS
- CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO
- CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

TÍTULO V. ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

- CAPÍTULO I. ARBOLADO
- CAPÍTULO II. IMAGEN URBANA

TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS

- CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS
- CAPÍTULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
- CAPÍTULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

TÍTULO VII. TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS

- CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO
- CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y DENSIDAD

TÍTULO VIII. IMPACTO AMBIENTAL

- CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO IX. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL



- CAPÍTULO I. VIALIDAD
- CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
- CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURA
- CAPÍTULO IV. ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- CAPÍTULO V. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO
- CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

TÍTULO X. DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

- CAPÍTULO I. LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO
- CAPÍTULO II. LICENCIAS DE USO DEL SUELO
- CAPÍTULO III. LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN
- CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
- CAPÍTULO V. DE LAS AUTORIZACIONES
- CAPÍTULO VI. AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN
- CAPÍTULO VII. ALINEAMIENTO Y ASIGNACION DE NÚMERO OFICIAL
- CAPÍTULO VIII. AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISION, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN.

TÍTULO XI. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

- CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO XII. MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

- CAPÍTULO I. MEDIDAS DE SEGURIDAD
- CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES
- CAPÍTULO III. DE LAS SANCIONES
- CAPÍTULO IV. INSPECCION Y VIGILANCIA
- CAPÍTULO V. DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
- CAPÍTULO VI. DE LA DENUNCIA CIUDADANA

TÍTULO XIII. MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

- CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, somete a consideración de este Republicano Ayuntamiento la aprobación del siguiente

ACUERDO:

PRIMERO: Se APRUEBA el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN, para quedar en los siguientes términos que a continuación se señalan

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y DE USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, al tener por objeto el conjunto de normas conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos de suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

Artículo 2. En lo no previsto en este Reglamento se aplicaran supletoriamente las leyes y planes federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano, ecología, fiscal, régimen de copropiedad, el Código Civil del Estado de Nuevo León, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León

Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a las autoridades municipales conforme a las atribuciones que les confieren las Leyes, este y demás Reglamentos Municipales aplicables

Artículo 4. Los solicitantes de licencias y autorizaciones deberán acompañar a sus solicitudes los documentos referentes a autorizaciones de competencia de autoridades federales y estatales requeridos para su trámite.

Artículo 5. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Adaptabilidad:** La adecuación estandarizada de los espacios interiores y exteriores de los predios, lotes y edificaciones para ajustarse a las condiciones y necesidades de personas con discapacidad
- II. **Alineamiento Vial:** Relación de orden físico que guarda un predio en relación con la vía pública y que apoyado en las disposiciones de los Planes permite guardar una reserva de suelo para destinarlo a un uso público
- III. **Altura:** Será la que resulte en cualquier edificación al verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural en su estado original, hasta la parte superior de la losa u obra, medida en cada punto de desplante.
- IV. **Arbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro en su sección transversal superior de diez centímetros o mayor, medido a una altura de veinte centímetros sobre el nivel del suelo
- V. **Arbustos:** Aquellas especies vegetales cuyos troncos sean menores a diez centímetros de diámetro, medido a una altura de veinte centímetros o con altura menor a dos metros en ambos casos, sobre el nivel del suelo
- VI. **Área Urbanizada:** Superficie donde se realizan las actividades habitacionales, industriales, de comercio de prestación de servicios o de servicios comunitarios y que forman parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyendo las superficies que aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente, en su modalidad de fraccionamiento urbano de cualquier tipo, en donde existe la instalación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, seguridad pública y recolección de basura
- VII. **Barda o Muro de Deslinde:** Es aquella obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, mas que las de su propio peso
- VIII. **Capa o Cubierta Vegetal:** Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que

sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.

- IX. **Casa Habitación:** Es aquella edificación que tiene como uso el alojamiento permanente de personas que debe ser unifamiliar
- X. **Casa de Huéspedes:** Es aquella edificación, donde cualquiera que sea su denominación, mediante una pensión se da alojamiento temporal a personas con o sin servicio de alimentos y en la que los servicios complementarios de lavado de ropa, preparación y consumo de alimentos son prestados en las áreas comunes de la casa, cohabitando con los propietarios de ésta.
- XI. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie dreña permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso de cálculo de caudales de escurrimiento por cada cañada, se deberá de utilizar un periodo de retorno de máxima lluvia de cincuenta años y medido el caudal en litros por segundo.
- XII. **Cauce Pluvial Natural:** Las bajantes no alteradas por el hombre por donde se dreña permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Pueden ser: ríos, arroyos, cañadas u otras áreas de escurrimiento pluviales en su estado natural. *verificar planes*
- XIII. **Centro de Actividad:** Zona delimitada en los Planes donde existen o se prevé que existan actividades comerciales y de servicios con afluencia de personas.
- XIV. **Centro Comercial:** Edificación considerada como unidad, donde se realizan o pueden llevarse a cabo actividades comerciales diversas o de prestación de servicios, los que se clasifican en:
- Centro Comercial Vecinal:** Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de mil quinientos metros cuadrados y con límite máximo de construcción y que de frente a calle con un ancho menor de quince metros
 - Centro Comercial de Corredor Urbano:** Es aquel que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de cinco mil metros cuadrados y con límite máximo de construcción y que de frente a calle con un ancho mayor de quince metros.
 - Centro Comercial Regional:** Es aquél que debera dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano y estará ubicado en donde los Planes lo permita, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes mayores de cinco mil metros cuadrados con límite de construcción como máximo que resulte

- XV. **Coefficiente de Área Verde (CAV):** Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total del predio determina la superficie que deberá quedar libre de techo, pavimento, sotano o de cualquier material impermeable que la cubra y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización:

$$CAV = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

- XVI. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un lote o predio determina la máxima superficie de desplante de la construcción sobre la rasante natural del predio

$$COS = \frac{\text{Superficie desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total predio (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

- XVII. **Coefficiente de Uso de Suelo (CUS):** Es el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote específico y que se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta



$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie total construcción (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}}$$

- XVIII.** Corte de Suelo: La remoción de tierra que modifica la configuración natural del suelo
- XIX.** Cubridora: El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión
- XX.** Densidad de Vivienda: Es el número total de viviendas por hectárea que se clasifica en:
- a. **Densidad Bruta:** Cociente que se obtiene al dividir el área total de un predio entre la cantidad máxima de vivienda permitida por hectárea descrita en los Planes.
 - b. **Densidad Neta:** Cociente que resulta al dividir el área vendible de un predio entre la cantidad máxima de vivienda permitida por hectárea descrita en los Planes.
- XXI.** Desarrollo Habitacional: Fraccionamiento o conjunto de viviendas cuyo proyecto ha sido autorizado por autoridad competente
- XXII.** Despunte: Acto mediante el cual se mutila la sección de un árbol
- XXIII.** Edificación Comercial o de Servicios: Aquella en la que podrán realizarse actividades comerciales o de prestación de servicios por un solo comerciante o prestador de servicios
- XXIV.** Edificación con Locales Comerciales o de Servicios: Aquella en la que podrán realizarse actividades comerciales o de prestación de servicios por más de un comerciante o prestador de servicios.
- XXV.** Elemento Accesible: Componente arquitectónico o mecánico de una edificación, espacio o sitio, que pueda ser usado por personas con discapacidad
- XXVI.** Frente a Carril Lateral: Se entenderá por aquellas colindancias de los predios, que contiguas a una avenida cuya sección vial existente o proyectada, incluya carriles separados de la vía de circulación principal por medio de un camellón
- XXVII.** Función: El desarrollo de la actividad general permitida por los usos del suelo regulados en este Reglamento para cada una de las zonas determinadas en el Plan
- XXVIII.** Género: Es el tipo de actividad específica que se realiza o se permite realizar en un predio ubicado dentro de una zona, la cual cuenta con una función determinada por el Plan
- XXIX.** Impacto Vial: Efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.
- XXX.** Ley: Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León
- XXXI.** Losa Jardín: Elemento constructivo soportado por una estructura que haga la función de área verde, cuyo fin es evitar muros de contención y rellenos, la cual será susceptible de autorización condicionada a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial, evitando el deterioro de la calidad de vida, tanto del usuario como de los vecinos colindantes.
- XXXII.** Lote Promedio: Dimensiones promedio de los lotes ubicados en un área de cien metros de radio, medida a partir del punto medio del frente de un predio.
- XXXIII.** Licencia: Documento expedido por la autoridad municipal competente que reconoce un derecho en materia de desarrollo urbano o ecología.

- XXXIV. Manejo de Aguas Pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escorrentamientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:
- a. Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos.
 - b. Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona que comprenda a uno o más municipios, y,
 - c. Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares.
- XXXV. Maquinaria Pesada:** Cualquier tipo de aparato mecánico fijo o móvil con peso superior a siete mil kilogramos
- XXXVI. Mobiliario Urbano:** Elementos de servicio para la comunidad que se ubican en áreas del dominio público
- XXXVII. Municipio:** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- XXXVIII. Muro de Contención:** Construcción o estructura que evita el movimiento de estratos de suelo y su erosión
- XXXIX. Ochavo:** Recorte de una esquina cuyas dimensiones se establecen en los planos oficiales de autorización de vías públicas, con objeto de facilitar las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas
- XL. Pendiente Natural del Terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre
- XLI. Pendiente Natural Promedio del Terreno:** Esta se obtendrá del calculo aritmético resultante de las pendientes obtenidas en cuadrículas o triangulaciones con separación máxima entre puntos de diez metros y calculados en sentido longitudinal a la inclinación del terreno natural, la cual se representará en un plano topográfico en el que se identifique la pendiente natural promedio del terreno, señalada por colores según los siguientes rangos:
- | | |
|-----------------|----------|
| 0 - 15% | amarillo |
| 16% - 30% | café |
| 31% - 45% | naranja |
| 46% en adelante | rojo |
- XLII. Plan:** Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo Leon, 2000-2020
- XLIII. Planes:** Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio
- XLIV. Poda de Árboles:** Acto por el cual se elimina selectivamente ramas o parte de un árbol
- XLV. Polígono de Actuación:** Zona en el cual se realizaran obras o acciones para el crecimiento, mejoramiento o conservación por los sectores publico, privado o social, de manera individual o coordinada, dichas acciones incluyen cambios de uso del suelo y edificaciones, aumento de densidades, modificación de los coeficientes de ocupación y uso del suelo, modificación de alturas, cambios y modificaciones a las normas relativas a rematamientos, estacionamientos, entre otras. El polígono de actuación requiere la elaboración de un plan maestro de desarrollo cuando es promovido por los sectores privado o social o un plan parcial de desarrollo urbano cuando es promovido por la autoridad municipal.
- XLVI. Pretil:** Elemento constructivo que se encuentra en la parte superior de la losa cuyo fin es ornamental.
- XLVII. Predio con Densidad Forestal Alta:** Predios que tengan más de veinte árboles con un diámetro mínimo de diez centímetros, medidos a veinte centímetros de altura por cada mil metros cuadrados de superficie de terreno
- XLVIII. Rampa:** Piso inclinado que une dos distintos niveles
- XLIX. Rasantes:** Línea de una calle o camino, con respecto al plano horizontal



- L. **Red Geodésica Municipal:** Conjunto de puntos situados sobre el terreno, establecidos físicamente mediante mohoneras, monumentos o marcas físicas permanentes, sobre los cuales se han hecho medidas directas y de apoyo de parámetros físicos, que permiten su interconexión y la determinación de su posición y altura o del campo gravimétrico asociado, con relación al sistema de referencia previamente considerado
- LI. **Reglamento:** El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- LII. **Regularización de Uso de Edificación y de Construcción:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad competente legitima mediante la expedición del documento correspondiente la carencia de la autorización inherente.
- LIII. **Remetimiento Mínimo:** La franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de construcción en un predio, contada a partir del desplante del muro divisorio. Esta podrá ser frontal, lateral o posterior
- LIV. **Reposición:** Compensación del impacto ecológico causado por la tala, despunte o mutilación de árboles o el retiro de la cubierta vegetal localizados en un predio.
- LV. **Riesgo Geológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos violentos de la corteza terrestre.
- LVI. **Riesgo Hidrometeorológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes atmosféricos.
- LVII. **Riesgo Químico-Tecnológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear
- LVIII. **SCT:** Secretaría de Comunicaciones y Transporte
- LIX. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- LX. **Señalamiento:** Información gráfica o pictórica que permite la identificación y el mejor uso de un espacio o área
- LXI. **Subgénero:** Actividad particular que se desarrolla o puede desarrollarse en un predio determinado y que se integra junto con otra u otras actividades particulares señaladas en los Planes.
- LXII. **Transferencia de Potencialidad:** Acto administrativo mediante el cual se autoriza la transferencia de la totalidad de los atributos de uso de un predio relativos a su densidad o su coeficiente de uso de suelo asignados por este Reglamento o en los Planes
- LXIII. **Uso de Edificación:** Es el fin particular a que pueda destinarse a una edificación
- LXIV. **Uso del Suelo:** Los fines particulares señalados en los Planes que deberán destinarse los predios ubicados dentro del territorio municipal.
- LXV. **Uso del Suelo Habitacional:** El que se destina en los Planes para residir, pernoctar, alimentarse y descansar
- LXVI. **Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar:** Clasificación asignada por los Planes en la cual se estable^{ce} dos o más viviendas por predio.
- LXVII. **Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar:** Clasificación asignada por los Planes en la cual se establece una vivienda por predio
- LXVIII. **Uso Privado con Afluencia Pública:** El destino que corresponde a un inmueble privado al que se permite el acceso al público.
- LXIX. **Vivienda Especial Para Adultos Mayores:** Es en la cual residen de manera permanente e independiente, más de cuatro adultos mayores de sesenta y cinco años de edad con o sin parentesco y la cual cuenta con el diseño y la infraestructura necesaria para atender cualquier contingencia relacionada con los habitantes de la misma y la cual es atendida de manera permanente por personal especializado en el cuidado de adultos mayores de sesenta y cinco años



- LXX. **Zona Comercial y de Servicios:** Territorio Municipal al cual los Planes le asignan uso comercial y de servicios en más del cincuenta por ciento de su área
- LXXI. **Zona de Preservación Ecológica o Natural:** Territorio en estado natural donde se mantengan las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y habitats naturales, así como las poblaciones viables de la flora y fauna en sus entornos naturales sin sufrir transformación o modificación alguna.

TÍTULO II DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL

CAPÍTULO ÚNICO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 6. La planeación urbana municipal deberá realizarse con la participación de los habitantes del Municipio a través de las siguientes instituciones:

- I. El Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- II. El Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano; y
- III. Los Consejos Distritales para la Planeación Urbana Participativa.

TÍTULO III NORMAS GENERALES DE SUELO

CAPÍTULO I CLASIFICACION GENERAL DE AREAS Y PREDIOS.

Artículo 7. La clasificación de las áreas y predios en el Municipio y su identificación en los Planes es la siguiente

- I. **Áreas urbanizadas:** Son las definidas por el artículo 5 de la Ley. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento. Se identificarán con la clave AU y se subdividen en:
 - a) **Áreas incorporadas:** Son aquellas áreas que el Municipio ya recibió a satisfacción con las obras de urbanización, terminadas, que indica la Ley, o las que siendo producto de la traza urbana original de la ciudad están integradas a las redes de infraestructura y servicios públicos; se identificarán con la clave AUAI.
 - b) **Áreas de densificación:** Son áreas urbanizadas en las cuales se podrá aumentar la densificación existente mediante la subdivisión de lotes y predios, la construcción de más de dos viviendas por lote, o ambas, en función de la capacidad instalada de la infraestructura, sujeto en su caso al pago de una contribución especial por impacto urbano; se identificarán con la clave AUAD.
 - c) **Áreas de mejoramiento:** Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras de urbanización y construcción para la renovación urbana; se identificarán con la clave AUAM.
 - d) **Áreas de conservación:** Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras y acciones para conservar en buen estado físico y de funcionamiento el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbano del Municipio; se identificarán con la clave AUAC.
 - e) **Áreas con potencial de cambio de uso del suelo o aumento de densidad:** Estas áreas estarán sujetas a la aprobación del Republicano Ayuntamiento y en su caso el pago de contribución especial por impacto urbano AUAP, y.
 - f) **Áreas receptoras de transferencia de derechos:** Son áreas urbanizadas a las cuales se les asigna la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo indicados; se identificarán con la clave AURTD.



- II. **Áreas de protección patrimonial** Son aquellas áreas de conservación cuyas características o valores naturales, históricos, culturales, arquitectónicos o urbanos forman el patrimonio histórico-cultural del Municipio, se identifican con la clave PP y se subdividen en:
- a. **Áreas de protección del patrimonio histórico** Son áreas en las que se localizan inmuebles o edificaciones catalogadas como tales por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se identificarán con la clave PPPH;
 - b. **Áreas de protección del patrimonio cultural** Son áreas en las que se localizan inmuebles no catalogados por el INAH pero de interés del Municipio; se identifican con la clave PPPC;
 - c. **Áreas de protección a la imagen urbana** Son áreas con traza urbana y edificaciones con valor arquitectónico o estético que requieren ser protegidas para evitar su deterioro y la contaminación visual negativa, se identificarán con la clave PPIU; y,
 - d. **Áreas generadoras de transferencia de derechos** Son las áreas de protección patrimonial a las cuales se les asigna la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo indicados en los Planes, se identificarán con la clave PPGTD.
- III. **Áreas Urbanizables** Son las áreas previstas para ser urbanizadas y alojar el crecimiento de la población y sus actividades, se identificarán con la clave RU. Estas áreas deben cumplir con las siguientes características:
- a. Tener pendiente del suelo menor al cuarenta y cinco por ciento excepto en la Loma Larga.
 - b. No ser área natural protegida de la federación o el Estado;
 - c. No tener bosques o vegetación natural densa cuya desaparición pueda causar desequilibrio ecológico según dictamen de la autoridad correspondiente.
 - d. No tener la presencia de aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o algún tipo de relleno artificial no consolidado;
 - e. No constituir cauces de arroyos, escurrimientos pluviales o ríos;
 - f. No ser áreas de alto riesgo susceptibles de derrumbes o deslizamientos, ya sea por causas naturales o por la acción humana, según dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil;
 - g. No tener presencia de fallas o fracturas geológicas,
 - h. No ser suelos expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos o con alto contenido de materia orgánica, y,
 - i. No ser inundables
- IV. **Áreas de restricción de instalaciones especiales** son áreas cercanas o dentro del radio de influencia de instalaciones y edificaciones especiales, cuyo propósito es proteger a la población del riesgo que implica el funcionamiento de dichas instalaciones, se identificarán con la clave IE. Estas áreas se subdividen en:
- a. **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias** se refiere a las vías de ferrocarril patios de maniobra, espuelas y demás instalaciones relativas que deben cumplir con las disposiciones de la Ley de Vías Generales de Comunicación en materia de normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo; se identificarán con la clave IEF; y,
 - b. **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo** se refiere a gasoductos y similares, gasolineras, gaseras, industrias peligrosas y otros usos del suelo y edificaciones que representen riesgo o peligro para la salud en sus inmediaciones, por lo que deberán respetar, en lo conducente, las leyes en materia de salud, equilibrio ecológico y protección al ambiente y demás leyes y Reglamentos en la materia federales y estatales se identificarán con la clave IER.



- V **Áreas de restricción por derecho de vía** son las que resultan afectadas por el trazo, construcción y tendido de vías públicas e infraestructura y sus obras complementarias, que son necesarias por seguridad, mantenimiento y funcionamiento de las mismas; se identificarán con la clave DV. Estas áreas se subdividen en:
- a. **Áreas de restricción por afectación vial:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones sobre uno o en ambos lados de las vías públicas existentes o previstas en los planes de desarrollo urbano o vialidad con el objeto de ampliar su sección vial o construir nuevas vías y obras complementarias, estas áreas se identificarán con la clave DVV.
 - b. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de agua potable:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de agua potable, con el objetivo de permitir su mantenimiento o reparación.
 - c. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje sanitario:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje sanitario, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparación.
 - d. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje pluvial:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje pluvial, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal que determine la autoridad municipal, estas áreas se identificarán con la clave DVDP.
 - e. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de energía eléctrica:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de energía eléctrica, con objeto de proteger del peligro a la población y de permitir el mantenimiento o reparación, estas áreas se identificarán con la clave DVEE.
 - f. **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicaciones:** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de telecomunicaciones, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal operador; estas áreas se identificarán con la clave DVTC.
- VI. **Áreas de amortiguamiento:** Son áreas que sirven como separadoras entre el área urbana o urbanizable y las áreas naturales protegidas. Tienen pendientes del suelo entre el treinta por ciento y el cuarenta y cinco, y están restringidas al uso del suelo habitacional de baja intensidad. La utilización de estas áreas requieren de estudios de impacto vial, ambiental y mecánica de suelo, estudios hidrológicos, geológicos, que indiquen las medidas necesarias para mitigar los impactos negativos al medio ambiente. Estas áreas se identificarán con la clave AA.
- VII. **Áreas naturales protegidas:** Son aquellas áreas que por sus características propias o del paisaje deberán preservarse en su estado natural sin modificaciones provocadas por el hombre para mantener el equilibrio ecológico, de conformidad con lo que establecen las leyes federales y estatales en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente. Se identificarán con la clave ANP y comprende los siguientes lugares:
- a. Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", con la clave ANPPN.
 - a. Parque Ecológico Chipinque, con la clave ANPPE, y.
 - b. Zona de preservación natural Cerro de las Mitras, con la clave ANPCM.

En las áreas naturales protegidas solamente se podrán realizar las obras o acciones autorizadas por las leyes y ordenamientos de la materia y bajo la autorización y supervisión de las autoridades competentes.

CAPITULO II UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 8 La utilización general del suelo en las áreas urbanas y urbanizables para el crecimiento urbano estará relacionada con las actividades habitacionales, económicas, sociales, educativas, recreativas, culturales, de cuidado y atención a la salud, comunicación, circulación, transporte, infraestructura y servicios públicos.

Artículo 9. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causas de prevención de riesgos, serán solo aquellas necesarias para evitar daños a la población ubicada en o cercana a dichas áreas. Por lo tanto solo se permitirán las construcciones que sean expresamente indispensables para prevenir, mitigar o eliminar riesgos a la población, siempre y cuando cumplan con las normas de construcción y estudio requeridos por la Secretaría.

Artículo 10. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica estarán relacionadas con las actividades de conservación y mejoramiento del medio ambiente, recreativo y cultural, siempre y cuando no altere el entorno natural.

CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 11. Para efectos de la administración y control del desarrollo urbano, el Municipio tendrá además de las señaladas en la Ley, la zonificación primaria siguiente:

- I Áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica; y
- II Áreas no urbanizables por prevención de riesgos.

La zonificación primaria deberá delimitarse gráficamente y con su clave correspondiente en los Planes.

Artículo 12. Las zonas primarias tendrán las zonas secundarias que se requieran, de conformidad con este Reglamento y se delimitarán gráficamente en los Planes identificándolas con su clave correspondiente.

CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 13. La zonificación secundaria es la división del territorio municipal en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. La predominancia se entenderá como la ocupación o uso actual o previsto de más del cincuenta por ciento del área neta de la zona, esto es, sin incluir la vialidad.

Artículo 14. La zonificación secundaria deberá establecerse gráficamente en el o los planos necesarios que integren los Planes con el nombre del uso o destino del suelo predominante en cada zona.

Artículo 15. Las zonas primarias urbanas y urbanizables podrán dividirse en las zonas secundarias siguientes:

- I. Según los usos de suelo:
 - a. **Habitacional unifamiliar.** Zona en la que predominan los lotes con una vivienda en cada predio, según las densidades que se determinen en los Planes.
 - b. **Habitacional multifamiliar.** Zona en la que predominan los lotes con dos ó más viviendas por predio, según las densidades que se determinen en los Planes.
 - c. **Comercial.** Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de compra, venta o renta de productos diversos tangibles, según se determine en los Planes.
 - d. **Servicios.** Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de prestación o intercambio de servicios no tangibles, según se determine en los Planes.
 - e. **Industrial.** Zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las que se realicen actividades de producción o transformación de productos tangibles diversos, según se determine en los Planes.
 - f. **Mixtos.** Zona en la que se complementan dos o más usos, con excepción de los que sean de alto riesgo para el bienestar de la población, en los términos de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos vigentes, según se determine en los Planes.

II. Según los destinos del suelo:

Espacio abierto Zona en la que predominan predios libres de construcciones, o éstas son mínimas con relación al predio y además, pudiendo o no tener vegetación natural o inducida;

Área verde Zona en la que predominan predios con vegetación natural o inducida, destinada área de absorción, y.

Equipamiento urbano Zona en la que predominan predios con edificaciones del Sector Público Federal, Estatal, Municipal, Paraestatal o Descentralizado

En cada zona se incluye la vialidad, infraestructura y las áreas municipales correspondientes

Artículo 16 La zona no urbanizable por causa de preservación ecológica podrá dividirse en las siguientes zonas secundarias

- I. Parque natural;
- II. Parque ecológico;
- III. Zona de preservación natural, y
- IV. Área verde.

Artículo 17. La zona no urbanizable por prevención de riesgos no tendrá zonas secundarias

Artículo 18 La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en los planos de los Planes se ajustará, según el caso, a lo siguiente:

- I. Los límites territoriales del Municipio;
- II. El eje de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- III. El eje de las vías de ferrocarril;
- IV. Los ejes de las manzanas;
- V. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escumientos ó canales;
- VI. Los límites de un lote o predio, y.
- VII. En situaciones no comprendidas en las fracciones anteriores, las autoridades municipales interpretaran los límites de las zonas sin modificarlos.

Artículo 19 Cuando un lote o predio sea dividido por los límites de una o más zonas secundarias, el propietario podrá optar entre

- I. Asimilar al tipo de la zona de mayor fracción del predio, la fracción menor si ésta es menor a quinientos metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública;
- II. Asimilar al tipo de la zona de fracción mayor una franja paralela de la fracción menor que no exceda de quince metros de ancho y no tenga frente a la vía pública;
- III. Mantener toda la fracción menor sometido al tipo de la zona que le corresponde y no de frente a una vía pública, y.
- IV. Si la fracción menor tiene frente a vía pública el propietario del predio deberá de mantenerlo sometido al tipo de la zona que le corresponde, salvo que realice el procedimiento y reúna los requisitos correspondientes para su cambio

Artículo 20 Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, reotificaciones o subdivisiones de predios. Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a estos.



Artículo 21. Las zonas comerciales y de servicios que se determinen en los Planes a lo largo de calles y avenidas se denominarán como Corredores Urbanos

Artículo 22. En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo y edificaciones diferentes al predominante, siempre y cuando sean complementarios o compatibles.

CAPITULO V USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 23. Los usos y destinos de los predios y edificaciones que se construyan en ellos, se clasifican en función del grado de impacto sobre el medio ambiente según las categorías siguientes:

- I. Bajo impacto,
- II. Mediano impacto, y,
- III. Alto impacto.

Artículo 24. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con bajo impacto sobre el medio ambiente deberán estar señalados en los Planes y serán los siguientes:

Tiendas de productos básicos: abarrotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, panaderías, comidas para llevar,

Tiendas de Vestir: ropa, calzado, accesorios diversos y similares;

Tiendas de Especialidades para Consumo: farmacias y boticas, dulcerías, neverías, alimentos sin procesar o para llevar;

Tiendas de especialidades: artículos de oficina o profesionistas, joyerías, relojerías, ópticas, mueblerías, decoración, de regalos y similares, plantas, flores, instrumentos y artículos musicales, artículos deportivos, artículos y aparatos eléctricos o electrónicos, librerías, papelerías, revistas y similares, discos y similares, telas y mercerías, tiendas de conveniencia, recepción y entrega de ropa para lavandería y tintorería, y que cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Que en conjunto no requieran más de cincuenta cajones de estacionamiento; y la superficie del predio no sea mayor a mil metros cuadrados,
- II. No generan flujos vehiculares que requieran la ejecución de obras medidas de obras y señalamientos viales;
- III. Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad hasta de tres y media toneladas, con una frecuencia de uso menor a tres veces por semana,
- IV. Disponen de espacios de estacionamiento dentro del lote, predio o edificación para el estacionamiento de los vehículos de los usuarios y los empleados, así como para las maniobras de carga y descarga de vehículos de transporte de carga;
- V. No generan grasas, desechos sólidos o líquidos que rebasen las Normas Oficiales Mexicanas;
- VI. No descargan a las redes de drenaje sanitario o al suelo grasas, aceites y demás similares como producto de sus actividades,
- VII. No emitan olores de manera continua, frecuente o repetitiva que sean detectados por una persona de sensibilidad normal,
- VIII. No generan ruido mayor a sesenta y ocho decibeles entre las seis y las veinte dos horas ni mayor a sesenta y cinco decibeles entre las veinte dos y las seis horas, conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la norma que la sustituya,
- IX. No generan vibraciones continuas, frecuentes o repetitivas que excedan el segundo grado de la escala Richter o los efectos del tercer grado de la escala Mercalli. Se exceptúan las vibraciones con duración menor a cinco minutos al día, así como las generadas por actividades de construcción temporales o por los vehículos que llegan o salen del lugar,

- X. No emiten radiaciones o calor hacia el exterior de las edificaciones mayores a treinta grados centígrados.
- XI. No emiten hacia el exterior más de quinientos lúmenes de luz continua, o más de doscientos lúmenes de luz intermitente;
- XII. No emiten polvos, humos o partículas visibles o no que ensucien los paramentos o cubiertas de las edificaciones vecinas;
- XIII. No utilizan, producen o generan desechos, sustancias o materias peligrosas en los términos indicados por las Normas Oficiales Mexicanas;
- XIV. No utilizan en las fachadas materiales reflejantes que puedan causar molestias visuales ó térmicas por los reflejos de la luz solar a los peatones, conductores de vehículos o personas vecinas a la edificación, y,
- XV. Tienen los estacionamientos de tal manera que la salida de los vehículos hacia la calle sea de frente y no de reversa.

Artículo 25. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con mediano impacto sobre el medio ambiente estarán señalados en los Planes y serán los siguientes:

Tiendas y almacenes, alimentos y artículos en general, materiales de construcción, ropa, calzado y accesorios, centros comerciales, y, similares.

Compra-venta de vehículos, maquinaria, equipo, refacciones y accesorios, automóviles, camiones, motocicletas, implementos agrícolas o para la construcción, refacciones, llantas y similares, incluyendo talleres.

Establecimientos de alimentos y bebidas, cafés, restaurantes y cybercafés.

Establecimientos deportivo-recreativos, danza, aeróbicos, artes marciales y similares.

Oficinas públicas y privadas, bancos, agencias de viajes y similares.

Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos

Establecimientos de salud: clínicas, consultorios y similares.

Establecimientos de servicios personales: baños públicos, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, sastrerías, alquiler de ropa, estudios fotográficos, alquiler de mobiliario, incluye loza y cristalería y similares

Establecimientos de reparación y mantenimiento de electrodomésticos.

Establecimientos de asistencia animal: salones de corte y estética, clínicas y hospitales veterinarios y similares

Establecimientos deportivos: frontón, tenis, boliches, billares, albercas y similares.

Además todos los que se permitan en las zonas de bajo impacto y que cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Que en su conjunto requieran hasta ciento cincuenta cajones.
- II. Requieren de equipos, instalaciones y medidas adicionales para cumplir las normas que se indican en el artículo anterior; y,
- III. Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad mayor a tres y media toneladas y menor a diez toneladas.

Obligatoriamente requeriran realizar medidas de mitigación para evitar conflictos en la vialidad por los flujos generados

Artículo 26. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con alto impacto sobre el medio ambiente estarán señalados en los Planes y serán los siguientes:

restaurantes-bares, discotecas, bares y cantinas, funerarias, columbarios, oficinas y edificaciones complementarias a las actividades industriales principales del lote, industria pesada, mediana y ligera, bodegas y depositos, maderas, muebles, vehículos, maquinaria, silos, tolvas, abarrotos, perecederos, productos en general, gasolineras y, similares.

Establecimientos de entretenimiento y recreación: auditorios, teatros, salas de concierto, cines, circos, clubes sociales, salones de eventos sociales, pistas de palinaje,

estadios, parques de béisbol, autodromos, velódromos, hipodromos, galgodromos, arenas de boxeo o lucha libre, plazas de toros, lienzos charros, pistas de equitación, palenques, gimnasios, centros deportivos y similares

Establecimientos religiosos: templos, iglesias, capillas y similares.

Establecimientos para el transporte aéreo: aeropistas, helipuertos y similares.

Establecimientos de salud: hospitales, centros médicos, y similares

Establecimientos de comunicaciones: teléfonos, radio, mensajería, paquetería.



Establecimientos de investigación: centros de investigación, laboratorios, observatorios y similares.
Establecimientos culturales: museos, pinacotecas, galerías de arte acuáticos, zoológicos y similares.
Establecimientos de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres, lavados y similares.
Establecimientos o instalaciones de seguridad: policía, tránsito, bomberos, militares, rehabilitación de menores, reclusos y similares.
Establecimientos de servicios informativos: archivos, bibliotecas, hemerotecas, centros de prensa
Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, cine
Establecimientos para el transporte terrestre: terminales, estaciones, encherros y similares de camiones, autobuses, ferrocarril.
Establecimientos de asistencia social: orfanatorios, asilos y similares.
Establecimientos de alojamiento: hoteles y suites
Establecimientos mortuorios: Cementerios.
Además en general todos aquellos que no cumplan al momento de ingreso de la solicitud o al operar, con alguna de las normas de este Reglamento.

Artículo 27. En las zonas secundarias se permiten los usos y destinos del suelo de bajo impacto, según se determine en los Planes

Artículo 28. En las zonas secundarias se permiten condicionados los usos y destinos del suelo de mediano impacto, según se determine en los Planes.

Artículo 29. En cualquier caso de uso que no sea habitacional unifamiliar deberá cumplirse con lo siguiente:

- I. Los lotes, predios o edificaciones ubicados colindantes con vías públicas de diferentes secciones viales, deberán tener sus accesos por la vía pública que tenga la mayor sección vial,
- II. Los lotes, predios o edificaciones ubicados con frente a vías públicas en las cuales la velocidad de circulación es de cincuenta kilómetros por hora o mayor, deberán contar con un acceso en diagonal suficientemente amplio para que no afecte la vialidad,
- III. Instalar los equipos o ejecutar las medidas necesarias para que el impacto vial y sobre el medio ambiente sea bajo o nulo; y,
- IV. No realizar actividades o acciones que tengan como consecuencia cambiar el impacto vial y al ambiente.

Artículo 30. En las zonas industriales se permiten los usos y destinos de alto impacto, sujetos a una licencia especial en la cual dependiendo del tipo de impacto se determinarán las condiciones requeridas para su funcionamiento

Artículo 31. En las demás zonas secundarias, no se permiten y están prohibidos los usos y destinos de los predios que sean de alto impacto o que expresamente así se indiquen en los Planes

CAPÍTULO VI
USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD

Artículo 32. Los usos o destinos del suelo en las zonas secundarias serán:

- I. **PERMITIDOS O PREDOMINANTES** Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles
- II. **CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL** Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

201



- III. **COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES** Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.
- IV. **PROHIBIDOS** Los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Artículo 33. En las zonas habitacionales unifamiliares, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán

- I. Permitidos: vivienda unifamiliar, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas e infraestructura, y,
- II. Condicionados:
 - a. Jardines de niños, que deben cumplir con lo siguiente
 - 1. Ofrecer únicamente el servicio educativo de jardín de niños o guardería, es decir, que no forme parte de una escuela primaria o que pretenda ofrecer en el futuro otro nivel de servicio educativo;
 - 2. Estar ubicados frente o colindante a parques, jardines públicos, plazas, áreas verdes públicas y similares;
 - 3. Contar con vialidad para automóviles de ascenso y descenso de personas dentro del predio;
 - 4. Cumplir con la cantidad de cajones de estacionamiento que se indican en este Reglamento;
 - 5. No operar otro jardín de niños o guardería en la misma manzana y en las manzanas colindantes, y
 - 6. Para efectos de las autorizaciones correspondientes se atenderá al concepto de primero en tiempo, primero en derecho.
 - 7. Estar ubicados en vialidades que sean igual o mayores a 15 metros de ancho.
 - b. Comercio y servicios de bajo impacto, los que deberán estar agrupados en un centro vecinal que se determine en los Planes, ubicándose con frente a vías públicas con sección vial mayor a quince metros en la periferia de las colonias.

Artículo 34. En las zonas habitacionales multifamiliares, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas e infraestructura; y,
- II. Condicionados:
 - a. Vivienda especial para adultos mayores, las cuales deben cumplir con lo siguiente:
 - 1) Elevador en caso de tener más de una planta,
 - 2) Área para servicios de enfermería, y,
 - 3) Estar ubicado en una zona con uso de suelo multifamiliar
 - b. Comercio y servicios de bajo impacto, los que deberán estar agrupados en un centro vecinal que se determine en los Planes, ubicándose con frente a vías públicas con sección vial mayor a quince metros en la periferia de las colonias.

Artículo 35. En las zonas comerciales, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: comercio y servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular y peatonal, parques, jardines y plazas públicas, e infraestructura; y,
- II. Condicionados: comercio y servicios de alto impacto cuando así lo permita el Plan, vivienda unifamiliar como anexo al uso comercial, equipamiento urbano

202



Artículo 36. En las zonas de servicios, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas, e infraestructura, y.
- II. Condicionados: servicios de alto impacto cuando así lo permita el Plan, vivienda unifamiliar como anexo al uso de servicios, equipamiento urbano.

Artículo 37. En las zonas mixtas, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: vivienda unifamiliar, comercio y servicios de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, parques, jardines, plazas públicas, e infraestructura, y.
- II. Condicionados: vivienda multifamiliar como complemento de los comercios y servicios, equipamiento urbano.

Artículo 38. En las zonas industriales, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: industria de bajo y mediano impacto, vialidad vehicular y vialidad peatonal, Parques, jardines y plazas públicas, e. Infraestructura; y.
- II. Condicionados: comercio y servicios de bajo y mediano impacto.

Artículo 39. En las zonas de espacio abierto, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: campos deportivos, canchas e instalaciones deportivas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura, parques, jardines, plazas públicas, explanadas, y.
- II. Condicionados: estacionamientos públicos

Artículo 40. En las zonas de área verde, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: jardines públicos, viveros públicos, parques, plazas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura, y.
- II. Condicionados: equipamiento urbano complementario en la zona.

Artículo 41. En las zonas de equipamiento urbano, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitido: equipamiento urbano, jardines públicos, parques, plazas, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura; y.
- II. Condicionados: campos deportivos, canchas e instalaciones deportivas

Artículo 42. En las zonas de parque natural, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: parque natural, áreas verdes naturales no inducidas; y.
- II. Condicionados: vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura.

Artículo 43. En la zona de parque ecológico, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: parque natural, áreas verdes naturales no inducidas; y.
- II. Condicionados: servicios recreativos y turísticos de bajo impacto, vialidad vehicular, vialidad peatonal, infraestructura y equipamiento de servicios complementarios a su actividad propia

Artículo 44. En las zonas de preservación ecológica y área verde, los siguientes usos y destinos del suelo compatibles serán:

- I. Permitidos: áreas verdes naturales no inducidas y escurrimientos pluviales, y.

203

II. Condicionados infraestructura: equipamiento de servicios complementarios a su actividad.

Artículo 45. Son incompatibles todos los usos y destinos de predios y edificaciones que no se mencionan expresamente como compatibles en las zonas secundarias. Quedan prohibidos los usos incompatibles además de los siguientes usos del suelo: casas de apuestas, cabarets, centros de espectáculos de desnudos o semidesnudos en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos y hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

Artículo 46. La Secretaría, la ciudadanía o las instituciones podrán proponer, conjunta o separadamente, al Republicano Ayuntamiento la reclasificación los usos y destinos de predios y edificaciones, previo el estudio y análisis que demuestren, en su caso, la compatibilidad o incompatibilidad de dichos usos o destinos en la zona secundaria en que se ubiquen los predios o edificaciones.

TÍTULO IV NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I ZONAS HABITACIONALES

Artículo 47. La superficie, y el frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar y multifamiliar deben ser los siguientes

- I. Los que se hayan autorizado al construir el fraccionamiento, colonia o condominio;
- II. Los que se hayan autorizado al subdividir o fusionar dos o más lotes o al relotificar una manzana, según se determinen en los Planes para dicha zona, y,
- III. Los existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.

Artículo 48. La altura máxima que podrán tener las viviendas unifamiliares, debe ser la siguiente.

- | | |
|---|-----------------|
| I. En lotes hasta mil doscientos metros cuadrados | diez metros |
| II. En lotes de mil doscientos un metros cuadrados hasta dos mil quinientos metros cuadrados: | doce metros |
| III. En lotes mayores a dos mil quinientos metros cuadrados: | catorce metros. |

Artículo 49. Toda edificación multifamiliar podrá tener una altura máxima de diez metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar.

Artículo 50. En los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, las construcciones tendrán una altura máxima de cuatro metros cincuenta centímetros del punto más alto del lote o diez metros en cada punto del desplante de la construcción, lo que sea mayor, siempre y cuando la pendiente del terreno sea menor a cuarenta y cinco por ciento y que se cumplan las demás normas de construcción aplicables a la zona.

Artículo 51. Para las edificaciones con techos inclinados, la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la cúspide de la losa, para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, pretilas hasta un metro y veinte centímetros de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión de señal de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales.

Artículo 52. Las alturas para las bardas serán las siguientes:

Los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, la altura máxima será de dos metros

En el resto del área municipal será de tres metros sesenta centímetros

204



Artículo 53. Las alturas para los muros de contención para los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento o mayor, será de cuatro metros. En el resto del municipio será hasta de tres metros sesenta centímetros, señalándose que no se permitirán cortes sin muro de contención. Cuando los muros de contención formen parte del desplante de la construcción no se señalarán alturas máximas para estos.

Artículo 54. Las edificaciones que se construyan en el Municipio deberán respetar los lineamientos siguientes:

- I. Alineamiento vial, el que se indique en los Planes, programas o proyectos de vialidad o desarrollo urbano vigentes;
- II. Remetimiento mínimo frontal.
 - a. En todos los casos, el cinco por ciento de la longitud del frente del lote;
 - b. En el caso de la vivienda unifamiliar de alta densidad, cuando dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando la edificación esté ubicada en áreas de protección patrimonial, no habrá remetimiento;
 - c. Las cocheras en las viviendas no requieren remetimiento, ni las construcciones sobre ellas, lo mismo se aplicará en las casetas de vigilancia menores a diez metros cuadrados y los pórticos de acceso; y,
 - d. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.
- III. Remetimiento mínimo posterior. El diez por ciento de la longitud del fondo del lote o tres metros, el que sea mayor. Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, se tomará en consideración cada línea de la colindancia para establecer este remetimiento. Se exceptúan de lo anterior los vestidores, baños, cuartos de servicio, pequeños almacenes, asadores y cocheras.
- IV. Remetimiento mínimo lateral: el tres por ciento de los lados del terreno o sesenta centímetros, el que sea mayor, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados no tengan este remetimiento o se presenten las circunstancias y condiciones establecidas en las fracciones siguientes:
 - a. Cuando el frente sea de ocho metros de ancho o menor, no se exigirán remetimientos mínimos laterales; y,
 - b. Cuando el frente sea mayor de ocho metros o hasta quince metros de ancho, una de las colindancias laterales en planta baja deberá respetar el remetimiento mínimo lateral indicado, en la planta alta no se exigirá el remetimiento mínimo lateral.
- V. Las edificaciones con uso de suelo de comercio o de servicio no requerirán de remetimiento lateral, salvo que éstas se destinen en actividades recreativas, educativas o colinden con predios de uso habitacional;
- VI. No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando por disposición de los Planes, el predio no requiera tal remetimiento, pero si se permitirá cuando los muros den frente a un área pública;
- VII. Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados en las fracciones anteriores, al darse un cambio de uso de suelo o de uso de edificación no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos;

Los remetimientos mínimos correspondientes a predios de conformación perimetral con tres o más lados y donde se desarrollen conjuntos habitacionales, en donde los remetimientos no son paralelos al lado del predio, serán determinados por la Secretaría, considerando los criterios mencionados en las fracciones anteriores.

Artículo 54. La densidad máxima permisible habitacional se indica en la Tabla siguiente.

Tabla de Densidad Máxima Habitacional.

Clave	Viv. / Hectarea	Lote mínimo	Tipo	Categoría
H1	HASTA 120	50	Unifamiliar	Alta Densidad
H2	HASTA 90	66	Unifamiliar	Alta Densidad



H3	HASTA 70	85	Unifamiliar	Alta Densidad
H4	HASTA 60	100	Unifamiliar	Alta Densidad
H5	HASTA 45	135	Unifamiliar	Media Densidad
H6	HASTA 40	150	Unifamiliar	Media Densidad
H7	HASTA 30	200	Unifamiliar	Media Densidad
H8	HASTA 24	250	Unifamiliar	Media Densidad
H9	HASTA 20	300	Unifamiliar	Media Densidad
H10	HASTA 15	400	Unifamiliar	Baja Densidad
H11	HASTA 12	500	Unifamiliar	Baja Densidad
H12	HASTA 10	600	Unifamiliar	Baja Densidad
H13	HASTA 7.5	800	Unifamiliar	Baja Densidad
H14	HASTA 6	1000	Unifamiliar	Baja Densidad
H15	HASTA 5	1200	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H16	HASTA 3	2000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H17	HASTA 1.5	4000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
H18	HASTA 1	6000	Unifamiliar	Muy Baja Densidad
HM1	HASTA 120	50	Multifamiliar	Alta Densidad
HM2	HASTA 90	66	Multifamiliar	Alta Densidad
HM3	HASTA 70	85	Multifamiliar	Alta Densidad
HM4	HASTA 60	100	Multifamiliar	Alta Densidad
HM5	HASTA 45	135	Multifamiliar	Media Densidad
HM6	HASTA 40	150	Multifamiliar	Media Densidad
HM7	HASTA 30	200	Multifamiliar	Media Densidad
HM8	HASTA 24	250	Multifamiliar	Media Densidad
HM9	HASTA 20	300 y más	Multifamiliar	Baja Densidad

En los predios que aparezcan indicados en los Planes como comerciales y de servicios se podrá desarrollar vivienda habitacional multifamiliar cuya densidad estará limitada por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), su norma de estacionamiento y el resto de los lineamientos aplicables a cada caso en específico.

En la vivienda para adultos mayores se aplicaran los lineamientos del párrafo anterior

Artículo 55. En los Planes se definirán las densidades aplicables a cada una de las zonas secundarias

Artículo 56. Los lotes habitacionales deben dejar libre de construcción para área verde, como mínimo, el porcentaje indicado en la tabla adjunta del área total del lote (Coeficiente de Área Verde ó CAV).

COEFICIENTE DE AREA VERDE (CAV)

	TAMAÑO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con densidad forestal alta		40%	40%	40%	50%	60%
Predios con pendientes > 30%		20%	25%	30%	50%	60%
Unifamiliares	10%	15%	20%	20%	25%	30%



Multifamiliares	10%	15%	20%	20%	25%	25%
1) Valle Oriente respeta su plan maestro en cuanto a CAS y remetiimientos						

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales; es decir, sin techo, cubierta, pavimento, sótano o cualquier tipo de material impermeable (CAV).

Artículo 57. Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), serán como máximo los indicados en las siguientes tablas:

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)						
	TAMANO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		65%	45%	40%	30%	20%
Unifamiliares	80%	75%	70%	65%	60%	50%
Multifamiliares	80%	75%	70%	70%	70%	70%
1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetiimientos 2) Las losas jardín no se tomaran en cuenta para el COS y si para el CUS.						

El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS).

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)						
	TAMANO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		1.5	1.3	1	0.8	0.5
Unifamiliares	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1
Multifamiliares	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetiimientos. 2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS 3) Es factible la vanación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente 4) En zonas ubicadas frente a carril lateral, se respetará el CUS de 4 00 veces						

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados y por cada cajón de estacionamiento excedente se agregarán quince metros cuadrados para efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

CAPÍTULO II ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS

Artículo 58. La superficie y el frente mínimos de los lotes para uso comercial, de servicios o mixtos deben ser los siguientes:

- I. Los que se hayan autorizado o se autoricen al construir el fraccionamiento, colonia o condominio;
- II. Los que se hayan autorizado o se autoricen al subdividir o fusionar dos o más lotes, o al reotificar una manzana, o,
- III. Los existentes antes de que entren en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción

207



Para los efectos de los incisos I y II anteriores, las autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, se harán en lotes cuyos frentes a la vía pública tengan como mínimo ocho metros y como mínimo ochenta metros cuadrados de superficie

Los lotes para uso comercial, de servicios o mixtos, que tengan un fondo mayor a cien metros contados a partir del alineamiento vial del frente que tenga uso comercial, de servicios o mixtos, tendrán el uso de suelo que les corresponda sólo dentro de los primeros cien metros de fondo, en función del frente referido. El resto tendrá un uso de Suelo Habitacional Unifamiliar o Multifamiliar cuando así se autorice expresamente.

Artículo 59. Toda edificación comercial, de servicios o mixta tendrá una altura máxima de diez metros o la que resulte de agregar el resultado de calcular la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia del más próximo predio Habitacional Unifamiliar

La altura máxima para los predios que se ubiquen en los siguientes supuestos será

- Para predios con pendiente hasta del quince por ciento cuatro metros con cincuenta centímetros del punto más alto, siempre y cuando no exceda de diez metros del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante, y.
- Para predios con pendiente mayor al quince por ciento pero con pendiente menor de treinta por ciento cuatro metros con cincuenta centímetros del punto más alto, siempre y cuando no exceda de siete metros con cincuenta centímetros del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante

Artículo 60. Las edificaciones comerciales o de servicios deben respetar los lineamientos que se indican en este Reglamento, así como exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, los usos del suelo y edificación autorizados

Artículo 61. Los lotes con usos comerciales, de servicios o mixtos, deben dejar libre de construcción para área verde como mínimo, el porcentaje indicado en la tabla adjunta del área total del lote Coeficiente de Área Verde (CAV)

COEFICIENTE DE AREA VERDE (CAV)					
TAMANO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
10%	10%	15%	20%	20%	20%
1) Valle Oriente respeta su plan maestro en cuanto COS, CUS, CAS y rematamientos					

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales, es decir, sin techo, cubierta, pavimento, sótano o cualquier tipo de material impermeable

Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), serán como máximo los indicados en las siguientes tablas.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS)					
TAMANO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
80%	80%	70%	70%	70%	70%
1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y rematamientos					
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y sí para el CUS					

El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS)

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)	
PREDIOS UBICADOS EN ZONAS DE BAJO IMPACTO	1.5 VECES

TODOS LOS DEMÁS	2.5 VECES
1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos	
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS	
3) Es factible la variación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente	
4) En zonas ubicadas frente a carril lateral, se respetará el CUS de 4.00 veces	

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados y por cada cajón de estacionamiento excedente se agregarán quince metros cuadrados para efectos del coeficiente de utilización del suelo (CUS)

CAPÍTULO III ZONA INDUSTRIAL

Artículo 62. La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones es de catorce metros sobre el nivel del terreno, sin contar chimeneas, tanques de agua, cubos de elevadores, antenas y demás dispositivos o equipos complementarios a la actividad industrial. La altura podrá aumentarse hasta un cincuenta por ciento de la distancia horizontal menor que exista entre el perímetro del edificio y del perímetro de los lotes de vivienda más cercana.

CAPÍTULO IV OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

Artículo 63. En las zonas secundarias de espacio abierto, área verde, equipamiento urbano, parque natural, parque ecológico y preservación natural los predios tendrán la superficie y frente mínimos coeficiente de ocupación de suelo (COS), coeficiente de utilización de suelo (CUS) y alturas necesarios para el desarrollo de los usos del suelo compatibles que se indican en el presente Reglamento.

CAPÍTULO V NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 64. Las edificaciones deben cumplir con las normas de estacionamiento de este Reglamento, siendo aplicables en todos los casos correspondientes a una obra nueva, a un cambio de uso del suelo o a un cambio de uso de edificación que requiera la modificación o ampliación de la construcción existente.

Superficie de construcción en M2	Número de cajones	Superficie de construcción en M2	Número de cajones
Hasta 150	1	De 501 a 600	5
De 151 a 250	2	De 601 a 700	6
De 251 a 400	3	De 701 en adelante	7
De 401 a 500	4		

Artículo 65. Las construcciones habitacionales unifamiliares deben proporcionar espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o edificación conforme a lo siguiente:

Tabla de Cajones de Estacionamiento por Vivienda Unifamiliar según Área de Construcción:

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 66 Para la cuantificación de cajones de estacionamiento se incluirá toda la construcción excepto cocheras y losas jardín. Para las construcciones de más de seiscientos metros cuadrados en las que se tenga contemplado en el proyecto más de cuatro habitaciones destinadas a dormitorio, se adicionará un cajón por cada doscientos metros cuadrados.

Artículo 67 Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en edificios habitacionales multifamiliares se aplicará de la siguiente forma: dos cajones de estacionamiento por unidad de departamento de hasta ciento cincuenta metros cuadrados de construcción y a partir de ciento cincuenta y un metros cuadrados de construcción se agregará un cajón por cada cien metros cuadrados. Lo anterior sin perjuicio de adicionar los cajones de estacionamiento para visitantes.

209

Artículo 68 El espacio mínimo para un cajón de estacionamiento es de dos metros con setenta centímetros por cinco metros

Artículo 69 El espacio mínimo para un cajón estacionamiento compacto es de dos metros con cincuenta centímetros por cuatro cincuenta.

Artículo 70 Los cajones para estacionamiento de automóviles en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros por dos metros ochenta.

Artículo 71 La vivienda especial para adultos mayores deberá proporcionar un cajón de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados de construcción.

Artículo 72. El lote o predio con uso comercial o de servicios deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en las siguientes tablas. En los casos en los que en un mismo predio se den varios usos se aplicará la norma mas alta de los giros permitidos en la zona la Secretaria podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dichas tablas al que tenga mayor similitud.

Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos
En Lotes o Edificaciones Comerciales.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES COMERCIALES.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
Bodegas y depositos maderas, muebles, vehiculos, maquinaria, silos, tolvas, abarotes, perecederos, productos en general, gasolineras y, similares.	Un cajón por cada 100 m ² de construcción.
Tiendas de productos básicos: abarotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, panaderías, comidas para llevar, y similares. Tiendas de vestir, ropa, calzado y similares	Un cajón por cada 20 m ² de construcción
Tiendas de especialidades para consumo: farmacias y boticas, dulcerías, neverías, alimentos sin procesar o para llevar.	
Tiendas de especialidades: artículos de oficina o profesionistas, joyerías, relojerías, ópticas, mueblerías, decoración, de regalos y similares; plantas, flores, instrumentos y artículos musicales, artículos deportivos, artículos y aparatos eléctricos o electrónicos, librerías, papelerías, revisterías y similares, discos y similares, telas y mercerías, tiendas de conveniencia, recepción y entrega de ropa para lavandería y tintorería y similares	
Tiendas y almacenes, alimentos y artículos en general, materiales de construcción, ropa, calzado y accesorios; centros comerciales sin tienda(s)-ancla, y, similares.	Un cajón por cada 40 m ² de construcción.
Compra-venta de vehiculos, maquinaria, equipo, refacciones y accesorios: automóviles, camiones, motocicletas, implementos agrícolas o para la construcción, refacciones, llantas y similares (incluyendo talleres).	

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior

Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos
En Lotes o Edificaciones de Servicios.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE SERVICIOS.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
Establecimientos de alimentos y bebidas: cafes, restaurantes, cybercafés y similares	Un cajón por cada 10 metros cuadrados de construcción
Establecimientos deportivos-recreativos: danza, aeróbicos, artes marciales, auditorios, teatros, salas de concierto, cines, circos, clubes sociales, salones de eventos sociales, pistas de patinaje, estadios, parques de beisbol, autodromos, velódromos, hipódromos, galgódromos, arenas de boxeo o lucha libre, plazas de toros, lenzos charros, pistas de equitación, palenques, gimnasios, centros deportivos y similares.	
Establecimientos de educación media superior y superior preparatorias, universidades y similares	



Oficinas públicas y privadas, bancos y similares.	
Establecimientos de servicios personales: baños públicos, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, salas de masajes, sastrerías, alquiler de ropa, estudios fotográficos, alquiler de mobiliario (incluye loza y cristalería) y similares.	Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción
Establecimientos de reparación y mantenimiento de electrodomésticos.	
Establecimientos religiosos: templos, iglesias, capillas y similares	
Establecimientos para el transporte aéreo: aeropuertos, aeropistas, helipuertos y similares.	
Establecimientos de salud: hospitales, clínicas, centros médicos, consultorios y similares	
Establecimientos de comunicaciones: teléfonos, radio, mensajería, paquetería.	
Establecimientos de asistencia social: guarderías, centros de integración juvenil o familiar y similares.	
Establecimientos de asistencia animal: salones de corte y estética, clínicas y hospitales veterinarios y similares.	
Establecimientos de educación elemental: jardines de niños, primarias, escuelas para niños atípicos y similares	
Establecimientos de educación media: secundarias, institutos técnicos, academias y similares.	
Establecimientos de investigación: centros de investigación, laboratorios, observatorios y similares.	
Establecimientos culturales: museos, pinacotecas, galerías de arte, acuarios, zoológicos y similares.	
Establecimientos de reparación y mantenimiento de vehículos, talleres, lavados y similares	
Establecimientos o instalaciones de seguridad: policía, tránsito, bomberos, militares, rehabilitación de menores, reclusorios y similares	
Establecimientos de servicios informáticos: archivos, bibliotecas, hemerotecas, centros de prensa	
Establecimientos mortuorios: crematorios, osarios	
Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, cine.	
Establecimientos para el transporte terrestre: terminales, estaciones, encierros y similares de camiones, autobuses, ferrocarril	
Establecimientos culturales: planetarios, jardines botánicos y similares	
Establecimientos de asistencia social: orfanatos, asilos y similares	
Establecimientos deportivos: frontón, tenis, golf, boliches, billares, albercas y similares	Un cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción
Establecimientos de alojamiento: hoteles, moteles y suites	Dos cajones por cada cancha, hoyo, mesa de juego o 100 m cuadrados de alberca respectivamente
Establecimientos mortuorios: Cementerios	Un cajón por cada 3 habitaciones en hoteles. Un cajón por cada habitación en moteles y suites
Establecimientos mortuorios: agencias de inhumaciones	40 cajones por cementerio
	40 cajones por sala de velación.

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 73. El lote o predio con uso industrial deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en la siguiente tabla. La Secretaría podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dicha tabla al que al que tenga mayor similitud.

211



Tabla de Cajones de Estacionamiento Requeridos En Lotes o Edificaciones Industriales.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Oficinas y edificaciones complementarias a las actividades industriales principales del lote	Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción.
Industria pesada	Un cajón por cada 200 metros cuadrados de construcción.
Industria mediana	Un cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción.
Industria ligera	Un cajón por cada 40 metros cuadrados de construcción.

A partir del punto cinco las fracciones se ajustarán al entero superior.

Artículo 74. Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las siguientes tablas, con excepción de los lotes que den frente vías secundarias. Por cada cinco cajones para vehículos normales, uno de ellos puede ser autorizado para vehículos compactos.

Tabla de Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Normales

Cajón para Vehículo Normal				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.70	5.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	2.70	5.00	5.55	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	2.70	5.00	5.70	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	2.70	5.00	5.45	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.70	5.00	4.85	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	7.00	2.80	3.80	3.80	7.00	7.00

NOTA. (E) = C-D

Tabla de Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Compactos

Cajón para Vehículo Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.50	4.50	4.50	6.50	6.50	7.00	7.00
75°	2.50	4.50	5.00	5.50	5.45	7.00	7.00
60°	2.50	4.50	5.15	4.55	4.65	7.00	7.00
45°	2.50	4.50	4.95	3.55	3.55	7.00	7.00
30°	2.50	4.50	4.45	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	6.00	2.60	3.80	3.80	7.00	7.00

Artículo 75 Las edificaciones comerciales, de servicios e industriales que utilicen una flota de vehículos como apoyo a las actividades que se desarrollan en ellas, deben tener un estacionamiento exclusivo para acomodarlos. Además debe estar separado físicamente del estacionamiento destinado para el público en general y los empleados.

Artículo 76 Todos los vehículos de una flota deben ocupar su estacionamiento en cualquier horario.

Artículo 77. Las rampas de circulación vehicular interior en los estacionamientos pueden tener, como máximo, el quince por ciento de pendiente, con una transición entre la rampa y el piso del seis por ciento de pendiente como mínimo. La longitud mínima de la rampa de transición debe ser de tres metros con sesenta centímetros y el ancho de la misma será de tres metros por cada sentido de circulación.

Artículo 78. Cuando la entrada o salida de un estacionamiento requiera de rampas, éstas deberán respetar el nivel de la banquetta.

Artículo 79. Las edificaciones habitacionales multifamiliares, condominios horizontales o los conjuntos habitacionales deben tener un quince por ciento adicional a la norma de cajones de estacionamiento los cuales se destinara para los visitantes.

Artículo 80. Los estacionamientos deben permitir la salida de frente de los vehículos. Excepcionalmente la Secretaría, con la opinión favorable de la Dirección de Tránsito determinara los casos en los que se permitira la salida en reversa de los vehículos.

Artículo 81. Solamente en los lotes, predios o edificios que cuenten con personal para servicio de estacionamiento a distancia para los clientes (Valet - Parking), se permitirá el estacionamiento de vehículos de hasta tres vehículos uno detrás de otro, hasta en tres filas, lo cual implica la realización de maniobras para acomodarlos o retirarlos.

Artículo 82. Previa dictamen afirmativo del Instituto de Planeación Urbana, la Secretaría podrá autorizar nuevas tecnologías para estacionamiento de vehículos.

Artículo 83. Cualquier edificación nueva, con excepción de la vivienda unifamiliar, ubicada en lotes o predios de mil quinientos metros cuadrados o más y cualquier edificación educativa nueva ubicada en lotes o predios de cualquier superficie deberán proporcionar un espacio interior para el ascenso y descenso seguro de las personas (vestibulo vehicular).

Artículo 84. Los estacionamientos exteriores deben quedar aislados de los lotes, predios o edificaciones de vivienda colindantes que sean de otro propietario, mediante el empleo de muros, bardas o cercas de materiales sólidos que impidan la visión y la circulación. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes.

Artículo 85. Se podrá presentar un proyecto de estacionamiento a distancia, no mayor a cien metros de la edificación a la que dará el servicio. Además del proyecto, se presentara el contrato de prestación del servicio o el convenio para utilizar el predio o edificación para el uso de estacionamiento, el cual deberá de tener un plazo no menor a cinco años de vigencia. La Secretaría podrá autorizar o negar el permiso para el funcionamiento del estacionamiento a distancia si no se cumplen los requisitos relativos al uso del suelo y demás que se indican en este Reglamento.

Artículo 86. En aquellos centros comerciales o edificios de oficinas debidamente aprobados por la Secretaría, podrán aplicarse la norma de horario difuso de estacionamientos para giros comerciales o de servicios que funcionen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, restaurante-bar, discotecas y gimnasios siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del cincuenta por ciento del total de cajones existentes del centro comercial, que no se encuentren comprometidos con otro horario difuso y se cuente con el acta de la junta de condominios o aprobación del propietario.

Artículo 87. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de oficinas, el setenta por ciento de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el treinta por ciento restante para visitantes. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de comercio, el treinta por ciento de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el restante para visitantes. Los cajones deberán indicarse en el proyecto. Estos porcentajes podrán ser modificados por la Secretaría en función de las superficies que se vayan a destinar a cada uso.

CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

Artículo 88. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente a los remetiimientos de hasta de un treinta por ciento será autorizado por la Secretaría y de mas de treinta por ciento sera autorizado siempre y cuando cuente con la opinión favorable por escrito de los propietarios de los predios colindantes al remetiimiento solicitado y con las condiciones de ventilación e iluminación.

Artículo 89. Tratándose de modificaciones a lineamientos de altura de la edificación hasta de un diez por ciento de la altura permitida podra ser autorizado por la Secretaría.



En el caso de que la modificación de lineamiento sea mayor de un diez por ciento, serán autorizados siempre y cuando cuente con la anuencia favorable por escrito de los propietarios de los predios colindantes, así como con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 90. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente a la altura de los cortes y muros de contención hasta del treinta por ciento de la altura permitida, podrán ser autorizados por la Secretaría, y de más de un treinta por ciento de la altura permitida serán autorizados por el Republicano Ayuntamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia favorable por escrito de los vecinos colindantes al lineamiento solicitado.

Artículo 91. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente al coeficiente de uso de suelo (CUS) podrá ser autorizado ésta por la Secretaría hasta de un diez por ciento del coeficiente permitido, siempre y cuando presente un proyecto de mejoramiento vial o ambiental en la zona, en los casos en lo que se requiera una modificación mayor al diez por ciento y de encontrarse en una zona receptora, deberá solicitar la transferencia de potencialidades.

Artículo 92. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) de hasta de diez por ciento del coeficiente permitido, será autorizado por la Secretaría.

Artículo 93. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de área verde (CAV) de hasta de un diez por ciento del coeficiente permitido será autorizado por la Secretaría y de más de diez por ciento será autorizado previa la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, condicionado a la ejecución de obras de mitigación.

Artículo 94. El tamaño mínimo del lote para subdivisiones podrá ser autorizado por la Secretaría tratándose de variaciones hasta de un cinco por ciento del lote mínimo de la zona indicado en los Planes.

Artículo 95. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar, o para comercio y servicio de bajo impacto, la Secretaría podrá autorizar la reducción de hasta un cajón de estacionamiento.

Artículo 96. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar y comercio y servicio de bajo impacto, mayores a un cajón de estacionamiento podrá ser autorizado por la Secretaría siempre y cuando cuente con la anuencia favorable por escrito de los vecinos colindantes, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 97. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda multifamiliar, o para comercio y servicio de mediano y alto impacto, éstas no podrán ser modificadas en ningún caso.

TÍTULO V ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I ARBOLADO

Artículo 98. La tala o transplante de árboles requiere de permiso de la Secretaría. Solamente podrá autorizarse la tala de árboles en los siguientes casos:

- a) Cuando constituyan una amenaza contra la seguridad de personas o bienes.
- b) En el área de desplante de una edificación.
- c) Por razones fitosanitarias, y
- d) Por causa de interés público.

216



Artículo 99. En los casos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo anterior, los árboles deberán reponerse en cantidad al Municipio conforme a la Tabla de Reposición de Arbolado.

TABLA DE REPOSICIÓN DE ARBOLADO

Equivalencia en árboles de 10 centímetros de diámetro de tronco, medidos a 20 centímetros de altura

Espece	Condiciones	cm	10	12.5	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	42.5	45	47.5	50	52.5	55	57.5	60	62.5	65	67.5	70	72.5	75	87.5	100	
en árbol	de árbol	mm	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	36	40
Encino Verde																																
Encino Rojo	Buenas		4	7	9	12	16	21	25	30	36	42	49	56	64	72	81	90	100	110	121	132	144	156	169	182	196	210	225	306	400	
Encino Roble																																
Eban	Regulares		4	6	9	12	15	19	22	27	31	37	42	48	54	61	67	75	82	91	108	108	117	127	136	147	157	168	229	300		
Nabón																																
Pino	Malas		3	5	7	9	12	15	18	21	25	29	33	38	43	48	54	60	63	66	72	86	86	93	101	109	117	126	135	183	240	
Anacua																																
Mirguite																																
Palo Blanco	Buenas		3	5	8	11	14	18	22	27	32	38	44	50	58	65	73	81	90	99	109	119	129	140	152	164	176	189	210	275	360	
Cokón																																
Noel	Regulares		2	4	6	8	11	13	16	20	24	28	33	37	43	49	55	61	67	74	82	89	97	105	114	123	132	142	151	206	270	
Parí																																
Sauce	Malas		2	3	5	6	8	11	13	16	19	23	26	30	35	39	44	48	54	59	65	71	77	84	91	96	105	113	121	165	216	
Membre																																
Tabacoillo																																
Chacave	Buenas		3	5	7	9	13	16	20	24	29	33	39	45	51	57	65	72	80	88	97	105	115	125	135	145	157	168	180	245	320	
Retama	Regulares		2	4	5	7	10	12	15	18	22	25	29	34	38	43	49	52	60	66	73	79	88	94	101	109	118	126	135	184	240	
Huizache	Malas		2	3	4	5	8	9	12	14	17	20	23	27	30	34	39	43	48	53	58	63	69	75	81	87	94	101	108	147	192	
Alamo																																
Chero																																
Sombilla lap.																																
Ticoño	Buenas		3	4	6	8	11	14	17	21	25	29	34	39	45	50	57	63	70	77	85	92	100	109	118	127	137	147	157	214	280	
Escalpo																																
Lacandá																																
Ficosa	Regulares		2	3	4	6	8	10	13	16	19	22	25	29	34	37	43	47	52	58	64	69	76	82	88	95	103	110	118	160	210	
Crepón																																
Ficu																																
Palma Rema	Malas		2	2	3	5	6	8	10	12	15	17	20	23	27	30	34	38	42	46	51	55	60	65	71	76	82	88	94	126	168	
Palma Daniera																																
Palma Yuca																																
Palma sabal																																
Otros																																

- BUENAS** Arbol sano, vigoroso, sin signos aparentes de daños mecánicos, biológicos o químicos
- REGULARES** Árboles que requieren alguna acción correctiva. Pueden presentar daños menores por efectos biológicos o mecánicos
- MALAS** Árboles en franca decadencia, con severos daños de mutilación o ataques biológicos, mecánicos. Requieren acción correctiva mayor

Artículo 100. Para la tala de árboles que tengan un diámetro en su tronco mayor de ochenta centímetros se requerirá autorización del Republicano Ayuntamiento

Artículo 101. En caso de que sea indispensable trasplantar algún árbol, la Secretaria determinará las condiciones necesarias para el trasplante del o los árboles, ya sea en el mismo predio o en otro alternativo preferentemente en la misma zona. En caso de no sobrevivir algún árbol trasplantado se determinará la reposición del mismo, con otro de la misma especie u otra de acuerdo a la Tabla de Reposición de Arbolado.

Artículo 102. En caso de tala o trasplante sin autorización de la Secretaria, el infractor se sujetará a las sanciones establecidas en el presente Reglamento. Para tales efectos, se sancionará a quien ostente como propietario o poseedor del predio.

Artículo 103. Los residuos de la tala, trasplante, poda de árboles o desmonte deben depositarse por cuenta del responsable en los sitios autorizados por las autoridades competentes. Queda prohibida la quema de residuos vegetales.

Artículo 104. Las viviendas unifamiliares y multifamiliares deben tener cuando menos un árbol por cada unidad de vivienda dentro de su predio. En caso de imposibilidad por carencia de espacio, el árbol puede ubicarse en la banqueta frente a la

215



vivienda. Salvo en los casos cuando en base a un peritaje se determine la imposibilidad. El propietario, inquilino o poseedor, es responsable de su conservación y mantenimiento.

Artículo 105. Los estacionamientos descubiertos a nivel del suelo deben tener un árbol por cada dos cajones de estacionamiento ubicados en hilera sencilla y un árbol por cada cuatro cajones ubicados en hilera doble. Además deben contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

Artículo 106. Los árboles deben tener un área (cajete) de ochenta por ochenta centímetros, por lo menos para la absorción radicular. Esta área no se puede impermeabilizar o pavimentar. Además, los árboles estarán protegidos contra los daños que puedan causarles los vehículos.

Artículo 107. Cuando las áreas municipales de los nuevos desarrollos habitacionales se localicen en suelo cuyo relieve, topografía o vegetación natural sean importantes para el equilibrio ecológico, el Municipio las recibirá en tal estado. El responsable de hacer la entrega de dichas áreas al Municipio ejecutará solamente aquellas obras necesarias que garanticen su salud.

Artículo 108. En las áreas municipales y áreas verdes de proyectos comerciales o de servicios, deberá incluir una propuesta paisajística que contenga por lo menos los siguientes elementos:

- I. Ubicación de andadores o banquetas,
- II. Césped y árboles a razón de un árbol por cada ocho metros lineales de camellones;
- III. Un árbol por cada ochenta metros cuadrados de jardín o área verde,
- IV. Debe existir, cuando menos, una proporción de setenta por ciento de área verde con arbolado; y,
- V. En su caso las obras de manejo de aguas pluviales resultantes del estudio hidrológico.

Artículo 109. Los escurrimientos naturales que crucen por cualquier área municipal deben ser respetados y evitar su obstrucción o relleno, excepto cuando se ejecuten las obras de manejo de agua pluvial que den solución integral a la problemática de la zona y se garantice la preservación de la flora y la fauna.

CAPITULO II IMAGEN URBANA

Artículo 110. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, sin anuncios, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes.

Artículo 111. Todas las edificaciones deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene.

Artículo 112. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente.

Artículo 113. El mobiliario urbano de las vías y espacios públicos debe mantenerse en buenas condiciones permanentemente. La persona o personas que sean sorprendidas dañando o mutilando o alterando el estado original de tales bienes, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos.

Artículo 114. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas contra la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

Artículo 115. En las fachadas no se permite el empleo de material reflejante que ocasionen deslumbramientos o calor.

Artículo 116. Las construcciones cuyo predio presente pendientes mayores al treinta por ciento deberán de integrarse a las características de imagen de la zona aprovechando la vegetación, suelo, rocas y demás elementos naturales existentes.

**TÍTULO VI
PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS**

**CAPÍTULO I
RIESGOS GEOLOGICOS**

Artículo 117. Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes casos.

- I. Que se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales;
- II. Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones.
- III. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno;
- IV. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento;
- V. Que tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos.
- VI. Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad.
- VII. Que sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil.
- VIII. Que se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio;
- IX. Que tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a cinco metros que sean: expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura, o con posibilidades de explosión, y,
- X. Que tengan relieve muy accidentado o pendientes mayores al cuarenta y cinco por ciento, en el caso de nuevos fraccionamientos en la Sierra Madre Oriental, Cerro del Mirador y Cerro de La Corona. En el caso de nuevas construcciones, se estará a lo dispuesto por la Tabla de Factibilidad de Construcción de este Reglamento.

Los predios o lotes que por razones de riesgo no puedan ser utilizados para construir, podrán transferir sus derechos de potencialidad de desarrollo hacia las zonas, predios o lotes receptores de transferencia de conformidad con lo que señale este Reglamento y los Planes.

Tabla de Factibilidad de Construcción

Suelo (Tipo de Material)	Angulo de talud máximo permitido	Consideraciones
Arcillas y limos	10°	SCT
Arenas	25°	SCT
Gravas	30°	SCT
Mezclas de Grava y Arcilla	35°	Incluye materiales con cementación baja
Mezclas de Boleo, Grava, Arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja
Rocas con discontinuidades	α	Se toma el ángulo del plano de discontinuidad o de la cuña crítica
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 metro
Rocas calcáreas fracturadas	α o β	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° o β	Se toma el menor

α = Ángulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.

β = Ángulo inclinación segura resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de uno punto cinco.

217

Artículo 118. En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de cuatro metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo.

Artículo 119. El propietario, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados.

Artículo 120. Todo corte de suelo mayor a dos metros en la zona de la Sierra Madre, así como de cuatro metros en el resto del área municipal y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.

Artículo 121. La exploración geotécnica deberá realizarse a una profundidad equivalente al cincuenta por ciento de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio; o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción.

Artículo 122. Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés.

Artículo 123. Las propiedades mecánicas e índice de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

Artículo 124. En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo, y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado.

Artículo 125. Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a uno punto cinco.

Artículo 126. En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud.

Artículo 127. Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble.

Artículo 128. Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a un metro con cincuenta centímetros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.

Artículo 129. El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra.

Artículo 130. El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.

Artículo 131. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsales de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte.

Artículo 132. El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado deberá mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema, asimismo deberá informar a la Secretaría de Seguridad Pública que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes.

Artículo 133. En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes

Artículo 134. La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo.

Artículo 135. La Secretaria podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al treinta por ciento, pero menores de cuarenta y cinco por ciento bajo la responsabilidad del propietario, constructor y pento

Artículo 136. Durante la realización del proyecto se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinticinco trabajadores.

Artículo 137. Queda prohibido hacer excavaciones o rellenos del suelo en la parte posterior de los predios, en una franja de protección destinada a evitar que se pongan en riesgo la seguridad o estabilidad de edificaciones aledañas, salvo para las excavaciones de bardas a nivel natural del terreno. La franja de protección tendrá las siguientes dimensiones:

Pendiente de terreno	Franja de Protección en metros
Del 10 % y hasta 15 %	2 metros
Mayores de 15 % y hasta 30 %	3 metros
Mayores 30 % y hasta 45 %	4 metros
Mayores a 45 %	5 metros

Artículo 138. Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes en el límite posterior del terreno, anterior a la vigencia de este Reglamento.

Artículo 139. En aquellos casos en los que el terreno presente un corte en el límite posterior, realizado después de la entrada en vigor de este Reglamento se exigirá la construcción de un muro de contención diseñado y calculado para soportar el relleno compactado acorde a las características del terreno natural, en el límite de la franja de protección mencionada

Lo anterior sin perjuicio a la aplicación de las sanciones correspondientes a la o las infracciones cometidas.

Artículo 140. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

CAPÍTULO II RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 141. Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos;
- II Que se ubiquen por debajo de cinco metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de veinte metros de sección, y,
- III Que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento

Artículo 142. Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra

Artículo 143. El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de esta

Artículo 144. En todas las construcciones se deberán ejecutar medidas de manejo de aguas pluviales que reciba el lote, considerando una precipitación pluvial de cien milímetros en veinticuatro horas, tomando en consideración el diferencial entre el volumen de escurrimiento directo del predio urbanizado y sin urbanizar.

Artículo 145. Se deberá conservar el trazo y las secciones naturales de los ríos, arroyos y cañadas, para ello se deben respetar las siguientes normas:

- I. No se permite alterar el curso original de los ríos, arroyos y cañadas.
- II. No se permite ningún tipo de construcción en el cauce de los ríos, arroyos y cañadas; salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura, siempre y cuando se respete el estado natural
- III. No se permite la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil;
- IV. Aquellas que no contemplen una planeación pluvial integral.
- V. Dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual al Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO) referido a un periodo de retomo de lluvias de cincuenta años;
- VI. Todos los terrenos deben dejar libre la servidumbre para el paso del agua de lluvia,
- VII. Solo se permitirá la construcción de represas, estanques o similares cuando se requieran para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contempladas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca; y,
- VIII. En aquellos casos en los cuales existan bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos, sus propietarios deben construir en las mismas, las secciones o aberturas con capacidad suficiente para permitir el paso de los caudales de lluvia de máxima intensidad para un periodo de retorno de cincuenta años

Artículo 146. Los sistemas de drenaje pluvial urbano deben incluir principalmente medidas o acciones preventivas destinadas a evitar que las aguas pluviales obstaculicen el normal desempeño de la vida urbana o causen daños a personas y propiedades, como las siguientes.

- I. Conservación y protección de cuencas,
- II. Regulación de uso del suelo,
- III. Conservación y mantenimiento,
- IV. Pronósticos de inundación;
- V. Regulación de uso de vialidades, y,
- VI. Educación e información adecuada a habitantes.

Artículo 147. Las calles y avenidas pueden funcionar como canales abiertos conductores de las aguas pluviales sujetas a las siguientes normas:

- I. El tirante de aguas máximas no debe exceder de la altura del cordón de la banquetta, considerando además una velocidad máxima del agua de un metro por segundo en calles locales,
- II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de cinco centímetros en las avenidas,
- III. No debe haber arrastres de tierra, piedras o material de cualquier tipo junto al caudal hidráulico;
- IV. En los lugares de descarga de cada calle debe haber una cuenca natural o un sistema de canalización suficiente y ser pavimentadas con concreto hidráulico para que cuente con una pendiente longitudinal del cinco por ciento, y,

200



- V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un periodo de retorno de lluvia de máxima intensidad de cincuenta años

Artículo 148. Las áreas urbanizadas o urbanizables deben contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y, además cumplir con las siguientes normas

- I. La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberán considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.
 - II. Los sistemas de manejo de aguas pluviales deben estar proyectados para conservar los cauces y secciones naturales o en su defecto usar canalizaciones abiertas, preferentemente considerando un bordo libre del treinta por ciento del trante normal del agua.
 - III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de un metro con ochenta centímetros para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de veinte por ciento de área interior libre;
 - IV. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de un metro con veinte centímetros considerando un mínimo de veinte por ciento de área interior libre.
 - V. El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua setenta y cinco centímetros por segundo y máxima de diez metros por segundo para colectores de concreto reforzado.
 - VI. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:
 - a. Todas las intersecciones de colectores;
 - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud,
 - c. Todo cambio de dirección mayor a treinta grados, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector,
 - d. Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros,
 - e. En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico; y,
 - f. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
 - VII. Los registros o pozos de visita podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de un metro con veinte centímetros;
 - VIII. La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de un metro con veinte centímetros,
 - IX. Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos cincuenta litros por segundo por cada metro cuadrado de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al cinco por ciento.
 - X. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado,
 - XI. Los imbornales de banqueta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de quince centímetros de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del dos por ciento o de dos por ciento al cinco por ciento cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo;
- Cuando la pendiente en las calles sea mayor al cinco por ciento será requerido el diseño especial del o los imbornales.

221



- XIII. Las tuberías que sirven a los imbornales de banquetea o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de sesenta centímetros, y.
- XIV. Los imbornales deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad induzcan el flujo pluvial hacia ellos.

Artículo 149. Las canalizaciones del drenaje pluvial, obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descargas, disipadores de energía y demás ubicadas en las áreas públicas deben estar protegidas con barreras sólidas de concreto con altura mínima de noventa centímetros que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 150. Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deberán incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 151. No podrán ser áreas de cesión al Municipio, los cauces de ríos, arroyos, cañadas y aquellas áreas con pendiente mayor de cuarenta y cinco por ciento.

Artículo 152. Cuando las condiciones hidráulicas del cauce natural no permitan conservarlo en su estado natural se podrán aceptar obras de canalización para lo cual se requiere presentar a la Secretaría el proyecto integral de manejo de aguas pluviales a nivel de cuenca, incluyendo estudio hidrológico e hidráulico acompañado de la memoria de cálculo correspondiente. La Secretaría evaluará dicho estudio y su memoria y determinará alguna de las siguientes situaciones:

- I. Autorizar la realización de las obras conforme al proyecto presentado, con o sin condiciones o requisitos adicionales;
- II. Pedir que se modifique el proyecto y evaluarlo nuevamente; o,
- III. No autorizar la realización de las obras.

Artículo 153. Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I. El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas,
- II. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas, o,
- III. Otros, siempre y cuando se indiquen el nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 154. Los estudios para las estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos por las aguas pluviales deben de incluir al menos los siguientes puntos:

- I. Medidas de control de la erosión superficial en la cuenca consistentes en:
 - a. Protección de la cobertura vegetal;
 - b. Establecimiento de cobertura vegetal,
 - c. Protección directa del terreno, y
 - d. Captación con zanjas de infiltración.
- II. Medidas de control de arrastre en cauces tales como:
 - a. Represas o diques de control;
 - b. Rectificación, estabilización o revestimientos de cauces;
 - c. Control de la socavación y depósito local de sedimentos, y,
 - d. Estructuras de retención de sedimentos.

1.002



III. Medidas de control de basura y materiales de desecho

Este tipo de soluciones podrán consultarse en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio

Artículo 155. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos.

- I. Formula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas y,
- II. Otros, siempre y cuando se indique: el nombre del autor, su fundamento, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 156. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deberán incluir al menos los siguientes puntos.

- I. Estructuras de regulación de flujo en el escurrimiento superficial tales como:
 - a. Captación en áreas verdes deprimidas,
 - b. Captación en zanjas de regulación, y,
 - c. Captación en diques de regulación
- II. Estructuras de regulación de flujo en ríos, arroyos y cauces naturales o colectores pluviales tales como:
 - a. Represas o diques de regulación;
 - b. Cortina o dique de cierre;
 - c. Obra de entrada;
 - d. Obra de alivio;
 - e. Obra de descarga;
 - f. Volumen de regulación de flujo, y,
 - g. Volumen de reserva para almacenamiento de sedimentos
- III. La determinación del volumen de la estructura de regulación debe garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por la diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado contra el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a veinte metros cúbicos por segundo, como parte del estudio pluvial se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación

Artículo 157. El desarrollador de fraccionamientos o urbanizaciones deberán presentar a la Secretaría el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales deberá presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización.

Los proyectos de drenaje pluvial deben tener el siguiente contenido mínimo.

- I. Datos del autor del proyecto o estudio:
 - a. Nombre,
 - b. Domicilio para oír y recibir notificaciones,
 - c. Cédula profesional, y,

223



d Alcances y responsabilidad.

II Datos del proyecto de urbanización o construcción

- a Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- b Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias,
- c. Numero del expediente catastral.
- d. Número del expediente administrativo de tramite; y,
- e. Descripción de las obras a realizar.

III. Datos del proyecto pluvial.

- a Antecedentes;
- b Objetivos;
- c. Problemática, y,
- d. Descripción del proyecto.

IV Criterios pluviales:

- a Métodos utilizados y su fundamento, y,
- b. Especificaciones utilizadas

V Estudio hidrológico:

- a Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas.
- b. Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años, y,
- c. Análisis de arrastre de sedimentos.

VI. Proyecto hidráulico:

a Red pluvial primaria:

- 1) Estructura de captación
- 2) Estructura de retención de azolves;
- 3) Estructura de regulación,
- 4) Estructura de conducción o canalización,
- 5) Registros o pozos de visita;
- 6) Estructura de disipación de energía; y,
- 7) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente

b, Red pluvial secundaria.

- 1) Capacidad hidráulica de las calles,
- 2) Imbornales o estructura de captación,
- 3) Estructura de conducción o canalización, y,
- 4) Estructura de conexión a red pluvial primaria

224

c. Derechos de paso de drenaje pluvial

- 1) En cañadas naturales
- 2) En lotes o predios, y,
- 3) Otros.

VII. Planos del proyecto:

- a. Topográfico con delimitación de cuencas,
- b. Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía,
- c. Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos, y,
- d. Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos

VIII. Conclusiones y recomendaciones:

- a. Resumen de resultados;
- b. Conclusiones; y,
- c. Recomendaciones.

CAPITULO III RIESGOS QUIMICO-TECNOLÓGICOS

Artículo 158. Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad

Artículo 159. No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

Artículo 160. Ningún tipo de edificación podrá emitir al exterior ruidos, vibraciones, radiaciones, luz, polvos o humos que sobrepasen los límites que se indican enseguida:

- I. Ruidos mayores a sesenta y ocho decibeles entre las seis y las veintidós horas, o sesenta y cinco decibeles entre las veintidós y las seis horas, medidos conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la que la sustituya
- II. Vibraciones equivalentes a más de dos grados de la escala Richter o efectos de tercer grado de la escala Mercalli,
- III. Radiaciones externas de más de treinta grados Centígrados,
- IV. Luz continua de más de quinientos lúmenes o doscientos lúmenes con luz intermitente, y,
- V. Polvos y humos que ensucien los paramentos y cubiertas de las construcciones.

Si las actividades a realizar en las edificaciones sobrepasan los límites anteriormente citados, deberán instalarse los equipos y sistemas necesarios que reduzcan los límites para que funcionen dentro de los márgenes autorizados.

Artículo 161. Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a:

- I. Cincuenta metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados,
- II. Quince metros de una vía férrea,
- III. Diez metros de las vías públicas de acceso controlado,
- IV. Treinta metros de un canal de desagüe a cielo abierto,
- Quince metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, y,



VI Veinticinco metros de una zona industrial

Artículo 162. Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y contaminación solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que señalen los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales. Las zonas o corredores industriales deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de veinticinco metros. La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 163. Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

Artículo 164. Los predios, lotes o edificaciones con uso industrial en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos o tóxicos deben tener el espacio libre suficiente para alojar sus posibles ampliaciones, considerando siempre las franjas de protección requeridas por las normas correspondientes.

Artículo 165. No se permitirán usos del suelo o edificaciones habitacionales dentro de un radio mínimo de quince metros desde el eje de cada bomba de estación de servicio de gasolina. La distancia mínima entre los depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, oleoducto o línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión será de treinta metros.

Artículo 166. Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas) se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 y demás relativas aplicables.

Artículo 167. Todos los usos del suelo o edificaciones que alojen quince o más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de cuarenta metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos.

Artículo 168. Las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

- I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje.
- II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
- III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;
- IV. Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas, y
- V. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998.

Artículo 169. Los edificios con más de cinco niveles o quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, no cubiertas y adosadas al exterior, con la puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso. Los edificios con altura mayor a sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

Artículo 170. Los edificios no habitacionales deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:

- I. Sistema de redes hidráulicas y,
- II. Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halon y agentes limpios.

Artículo 171. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones:

226



- I. Ser de circuito cerrado;
- II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;
- III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a
 - a. El riesgo a proteger;
 - b. El área construida;
 - c. Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción, y.
 - d. Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna
- IV. Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada.
- V. Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado.
- VI. Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica.
- VII. Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua;
- VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT), y.
- IX. Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red.

Artículo 172. Las edificaciones no habitacionales deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades

- I. De humo;
- II. De calor,
- III. De gases de combustión,
- IV. De flama, y,
- V. Otros según requerimientos

Artículo 173. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada ochenta metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de nueve metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la Dirección de Protección Civil para su evaluación y aprobación en su caso.

Artículo 174. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características

- I. Tener un sistema de supervisión automático,
- II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros,
- III. Tener un sistema de localización de la señal de alarma y
- IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías

Artículo 175. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones no habitacionales deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de quince metros.

227

Artículo 176. Además de los sistemas fijos y móviles contra incendios mencionados anteriormente, se deben colocar depósitos con capacidad de doscientos litros con arena por cada cien metros cuadrados de suelo, equipados con pala y señalando con claridad su ubicación en los casos siguientes.

- I Estaciones de servicio, distribución y venta de combustibles.
- II Estaciones de carburación y venta de gas licuado de petróleo (LP).
- III Estacionamientos de vehículos, y.
- IV Talleres de reparación de vehículos automotores.

TÍTULO VII TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 177. La transferencia de derechos y obligaciones de un fraccionamiento, requiere que el o los interesados en transferir y recibir los derechos obtengan de la Secretaría la autorización correspondiente, para lo cual se deberá estar a lo previsto por el artículo 234 de la Ley.

Artículo 178. Los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, se podrán transferir cuando se traslade el dominio de la propiedad del inmueble en el que se vayan a realizar o se estén realizando las obras conforme a las autorizaciones vigentes.

Artículo 179. Para los efectos de este Reglamento, a la persona titular de los derechos de desarrollo de un fraccionamiento, interesada en transferirlos, se le denomina "el transmisor" y a la persona interesada en recibir o adcurrir los derechos mencionados, se le denomina "el receptor".

Artículo 180. Al realizarse el acto de transferencia, cuando exista una fianza otorgada por el transmisor a favor del Municipio, éste deberá solicitar por escrito a la Secretaría su devolución, quedando obligado el receptor a garantizar el cumplimiento de las obras pendientes por realizar.

Artículo 181. Cuando el adquirente del inmueble no tenga la intención de continuar con el desarrollo autorizado al vendedor, y por lo tanto a continuar con los derechos y obligaciones relativos, ambos deberán informar por escrito de tal situación a la Secretaría, así como solicitar la cancelación de la autorización obtenida para el desarrollo y, en su caso, la devolución de las garantías presentadas. Lo anterior siempre y cuando no se afecte intereses de terceros y de la colectividad y no se hayan realizado actos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 182. En el caso del fallecimiento de la persona titular de los derechos de desarrollo, el o los herederos, el albacea, podrán solicitar a la Secretaría, previo el acreditamiento legal de tal carácter, efectuar los trámites correspondientes, la transmisión y la recepción de los derechos y obligaciones vigentes que tenía la persona fallecida.

CAPÍTULO II TRANSFERENCIA DE COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y DENSIDAD

Artículo 183. El sistema de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad se aplicará conforme a las disposiciones de los Planes de desarrollo urbano, en los cuales se identificarán los lotes o predios susceptibles de ser emisores y receptores. Para tal efecto, los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir la totalidad del coeficiente de uso de suelo y densidad.

Artículo 184. Las operaciones de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad se sujetarán a lo siguiente:

I.- Las áreas emisoras y receptoras de transferencia de derechos, serán las que definan los Planes.

II.- Las áreas de protección patrimonial serán exclusivamente áreas emisoras de transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, y.

228



III.- Las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el coeficiente de uso de suelo y densidad de otros predios ubicados en una misma zona de usos de suelo, con base en el coeficiente de uso de suelo y densidad que consignent los Planes

Artículo 185. Los predios receptores de la transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad solamente podrán recibirla de conformidad con los términos siguientes:

- I.- Que el predio emisor sea baldío.
- II.- Cuando el predio emisor sea habitacional o comercial y el receptor habitacional multifamiliar, la transferencia será del ciento cincuenta por ciento del coeficiente de uso de suelo y de la densidad.
- III.- Cuando el predio emisor sea habitacional o comercial y el receptor comercial y de servicios, la transferencia se considerará solamente del cien por ciento del coeficiente de uso de suelo.
- IV.- Solo se permitirá la transferencia si se puede cumplir con los requerimientos de estacionamiento adicional que se genere y el impacto vial y ambiental es bajo o nulo;
- V.- En los casos en los que opere la transferencia, el propietario deberá transmitir el dominio del predio emisor a favor del Municipio, el cual se verificará al momento de inscribir la autorización respectiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dicho predio se considerará como área verde; y,
- VI.- Las áreas receptoras que adquieran la transferencia de coeficiente de uso de suelo y densidad, podrán incrementar su construcción en función de los derechos obtenidos por la transferencia, hasta un cincuenta por ciento de su capacidad original.

Artículo 186. Las operaciones de transferencia autorizadas se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que para tal efecto lleve la Secretaría y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

TÍTULO VIII
IMPACTO AMBIENTAL
CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 187. Las actividades se clasifican según su impacto en el medio ambiente en:

- I. **Actividades de bajo impacto:** son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan uno o más de los siguientes hechos
 - a. No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo.
 - b. No emiten olores, ruido, vibración, no producen energía térmica ni luminica.
 - c. Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitanas y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, y
 - d. Los residuos que genera son de tipo sólido y consideradas municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997).
- II. **Actividades de mediano impacto:** son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan una o más de las siguientes circunstancias.

- a. Emiten al aire sustancias o materiales, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- b. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o luminica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos,
- c. Genera descargas de agua residual que requieren por lo menos un tratamiento previo como separación de grasas y sólidos para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, y,
- d. Generan residuos sólidos, que incluyen, además de los residuos tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, pero que no son peligrosos de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente NOM-AA- 1- 1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997), quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro-generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.

III. Actividades de alto impacto las cuales estan prohibidas: son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos productivos presenta una o más de las siguientes circunstancias

- a. Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran tóxicos, contaminantes, riesgosos o peligrosas al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales;
- b. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes o cercanos,
- c. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones, producen energía térmica o luminica que trascienda las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos se requieren equipos o sistemas de control para no rebasar dichos límites,
- d. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente sin perjuicio del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, y,
- e. Los residuos sólidos incluyen, además de los de tipo municipal desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente

Artículo 188. Únicamente las actividades de mediano y alto impacto en el ambiente requerirán para su autorización la presentación del estudio de impacto ambiental

Artículo 189. Para los Fraccionamientos o Régimen en Condominio, el estudio de Impacto Ambiental deberá contener lo siguiente

I. Datos generales precisando

- a. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.



- b Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;
- c Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cedula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana,
- d Fecha de realización del estudio, y,
- e Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

II. Descripción y análisis del proyecto señalando

- a Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, otros.
- b Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes,
- c Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras;
- d Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir, y,
- e Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.

III. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando

- a El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso la edificación, durante el proceso de construcción y al terminar la construcción, y,
- b El impacto del proyecto durante el proceso de construcción y al terminar la construcción en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

IV. Medidas de mitigación.

- a Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo, y,
- b Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción;

V. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros indicando:

- a La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas;
- b Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes,
- c La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
- d Por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexas las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por este motivo se pueda ocasionar.

- e El inventario del arbolado a afectar que comprende la vegetación mayor a dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán

afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

VI. Fotografía aérea reciente indicando

- a. La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto;
- b. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán, y,
- c. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto

VII. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a un metro con veinte centímetros de altura. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

Artículo 190. Para las solicitudes de Uso de Suelo, Construcciones o Edificaciones de Comercio, Servicios o Industrial, el Estudios de Impacto Ambiental deberán contener lo siguiente:

- I. Documento escrito que describa el proyecto, señalando al propietario del o los inmuebles, el número de expediente catastral, el periodo de realización del o los estudios, el cual no debe ser anterior a seis meses de la fecha de su presentación, firmado por el solicitante del trámite y el responsable del estudio, indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones. Se indicará la intención de ampliar o expandir la empresa posteriormente, y, si es el caso presentar en plano las futuras áreas;
- II. Una síntesis con las conclusiones y recomendaciones resultantes de los estudios y su análisis, firmando el estudio con el nombre completo del (los) pinto (s), señalando su domicilio para oír y recibir notificaciones y manifestando su cédula profesional, presentado una copia de la misma.
- III. Análisis y evaluación del impacto socioeconómico del proyecto en el Municipio.
- IV. Enumeración de los procesos productivos, de transformación o mantenimiento, describiéndolos en forma textual y en diagrama de bloques indicando la cantidad, tipo y fuente de energía que se utilice en forma directa o indirecta durante el flujo, desde las materias primas hasta producto terminado.
- V. Llenado y presentación de la ficha ambiental de la Secretaría.
- VI. Planos del proyecto indicando:
 - a. La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada, así como la ubicación de los predios colindantes en una distancia mínima de cien metros a la redonda.
 - b. La maquinaria y los equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar;
 - c. Las líneas, almacenes o depósitos de combustibles, agua, materias primas, residuos subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial.
 - d. Los compresores y los equipos sujetos a presión;
 - e. Las plantas de emergencia de generación de energía eléctrica;
 - f. Las subestaciones, transformadores y demás equipos eléctricos;
 - g. Los aparatos de aire acondicionado o ventilación;
 - h. Los ductos o chimeneas;
 - i. La ubicación de extintores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará, y.

232



- j. Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas
- VII. Plano del inventario de la vegetación y el arbolado existente en el predio, indicando los que se verán afectados por el proyecto;
- VIII. Listado de la maquinaria y equipo que se utilizara para el desarrollo de los trabajos;
- IX. Listado de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. Esto referido a las medidas de mitigación implementadas para las descargas o emisiones de contaminantes al ambiente.
- X. Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretende para identificar al establecimiento de la empresa, ésta es indicativa y queda sujeta de otra autorización, y,
- XI. Copia de los capítulos V de Identificación de impactos ambientales y VI de Medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados en los instructivos para desarrollar y presentar la manifestación de Impacto Ambiental que se presenta ante la autoridad estatal, cuando se trate de la modalidad general (publicado en la Gaceta Ecológica, número 3, Vol. 1 del año 1989, publicada por Secretaría de medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca)

TÍTULO IX NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO I VIALIDAD

Artículo 191. En la construcción de nuevos fraccionamientos o edificaciones en terrenos no urbanizados que formen parte de la reserva de suelo para crecimiento urbano del Municipio, se deberá respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar continuándolas dentro del mismo.

Artículo 192. La sección vial mínima para las vías públicas será la señalada en el artículo 124 de la Ley. Los pavimentos deberán ser construidos de conformidad con el Reglamento para Pavimentos del Estado en vigor.

Artículo 193. La pendiente longitudinal máxima permitida en la vialidad será de quince por ciento. En casos especiales, se podrán autorizar pendientes mayores al quince por ciento y hasta del veinte por ciento en tramos de vialidad no mayores a cuarenta metros de largo, con tramos de sesenta metros de largo intercalados con pendientes menores al quince por ciento.

Artículo 194. Cualquier tipo de vialidad deberá tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar tormentas con periodo de retorno de cincuenta años.

Artículo 195. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos.

Artículo 196. El trazo de nuevas vías públicas o privadas deberá respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a veinticinco centímetros de diámetro a una altura de un metro con veinte centímetros del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete de un metro por un metro.

Artículo 197. Las vías privadas en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal tendrán una sección vial mínima de doce metros. Este tipo de vías no podrá tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y deberá respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

CAPÍTULO II ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Artículo 198. Se requiere de estudio de impacto vial, en los siguientes casos:

- I. Fraccionamientos,
- II. Regímenes en propiedad de condominio cualquiera que sea su naturaleza;



- III. Edificaciones multifamiliares;
- IV. Conjuntos habitacionales;
- V. Centros comerciales;
- VI. Centros de espectáculos públicos y similares.
- VII. Escuelas preparatorias y de estudios superiores;
- VIII. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo;
- IX. Hospitales, centros médicos y similares;
- X. Edificios de oficinas públicas y privadas, y.
- XI. Otros que, por su ubicación específica y uso representen posible fuente de conflictos viales en la zona.

Artículo 199. Los estudios de impacto vial deberán ser elaborados por peritos especializados y registrados en la Secretaría y deberán contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario, lo siguiente:

- I. Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto, secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes;
- II. Inventario de usos del suelo y edificaciones existentes y previstos en los Planes, en una franja de cien metros alrededor de los límites del predio;
- III. Volúmenes de tráfico existentes sin el proyecto en días y horas-pico.
- IV. Análisis y evaluación de la vialidad existente sin el proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente, de capacidad real, de seguridad vial y de funcionalidad;
- V. Identificación de las deficiencias y necesidades de la vialidad existente sin el proyecto;
- VI. Estimación de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido y a tres, seis y diez años después de construido;
- VII. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y su vinculación con la estructura vial urbana.
- VIII. Análisis y evaluación de la vialidad existente después del proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente y de capacidad real;
- IX. Estimación de la oferta y demanda del servicio de transporte público generado por la construcción del proyecto;
- X. Identificación de los impactos negativos que la construcción del proyecto generará sobre la vialidad;
- XI. Diseño de las medidas de mitigación de los impactos negativos identificados, que cuente con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y, en su caso;
- XII. Diseño de las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitir el libre acceso al predio en el que se ejecutará el proyecto que cuenta con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, y;
- XIII. Construcción e instalación de obras y señalamientos viales necesarios.

El documento deberá contener la firma autógrafa del perito y los datos de su cédula profesional

234

Artículo 200. La Secretaría considerando la opinión del Instituto de Plantación Urbana, evaluará los estudios de impacto vial y podrá aceptar o modificar las medidas de mitigación de los impactos negativos propuestas en el mismo, así como lo relativo a las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad. En los casos de actividades de alto flujo vehicular la Secretaría deberá informar a la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA

Artículo 201. En los términos de la Ley, la construcción de fraccionamientos, conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización deberá incluir los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y la Comisión Federal de Electricidad, en lo conducente. Dichos organismos darán el visto bueno a los proyectos respectivos. Por su parte, la Secretaría verificará en su momento los proyectos de pavimento y drenaje pluvial durante el proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

Artículo 202. El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 203. El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público deberán respetar los criterios que en su caso establezca la autoridad competente o el Reglamento de la materia.

Artículo 204. La infraestructura subterránea deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento.

Artículo 205. Toda la infraestructura general deberá construirse en la vía pública o en áreas determinadas al autorizar el fraccionamiento respectivo. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujetas a las restricciones que imponga la Secretaría.

CAPITULO IV ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 206. Toda edificación deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a personas con discapacidad.

Artículo 207. En predios con uso no habitacional unifamiliar, se deberá asignar cuando menos, por cada diez cajones, un cajón o el tres por ciento del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad.

Artículo 208. Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación. Estos deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 209. Las banquetas, andadores o pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente:

1. Tener rampas especiales para sillas de ruedas en el cruce con los arroyos de circulación vehicular con las siguientes dimensiones mínimas:
 - a. Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta debe haber un mínimo de noventa centímetros a nivel;
 - b. El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros;
 - c. La pendiente máxima de la rampa será del quince por ciento, y;
 - d. El acabado de la rampa debe ser antiderrapante.

Los pasos peatonales a desnivel subterráneos deben tener tanto escaleras como rampas con una pendiente máxima del doce por ciento.

- III. En los andadores peatonales deben dejarse áreas de descanso cada cincuenta metros, por lo menos, que no interfieran con la circulación peatonal; y,
- IV. La pendiente máxima en los andadores será del cinco por ciento

Artículo 210. En las áreas o espacios exteriores públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se deberán proporcionar rampas y cumplir con los siguientes requisitos

- I. El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros y su pendiente máxima del doce por ciento, excepto cuando el desnivel es menor a sesenta centímetros en donde la pendiente podrá ser hasta del diecisiete por ciento y.
- II. Las escalinatas exteriores tendrán un descanso por cada un metro con veinte centímetros de desnivel y en la escalera interiores será cada un metro con ochenta centímetros de desnivel

Artículo 211. Todos los lugares de uso común deberán tener al menos un sanitario con un inodoro especial para sillas de ruedas. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas. Los muebles deben estar a una altura acorde con el fácil desplazamiento desde la silla de ruedas

Artículo 212. En todos los lugares destinados para las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento.

CAPÍTULO V OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 213. En las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano, las obras mínimas de urbanización serán las que señala la Ley y este Reglamento

Artículo 214. Las áreas cedidas al Municipio para equipamiento a las que se refiere la Ley, deberán destinarse según la zona a lo siguiente:

- I. **Habitacionales con densidad muy baja a** caseta de vigilancia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas,
- II. **Habitacionales con densidad baja a** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas,
- III. **Habitacionales con media densidad a** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas,
- IV. **Habitacionales con alta densidad a** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, bibliotecas, edificaciones para la salud, canchas deportivas, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas, y,
- V. **Zonas comerciales, de servicios e industriales a** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas. Cuando menos el sesenta por ciento de las áreas municipales deberán tener áreas verdes.

CAPÍTULO VI NORMAS DE CONFIGURACION URBANA E IMAGEN VISUAL

Artículo 215. La configuración urbana de una zona o centro de población se definen por los siguientes elementos.

- I. Los espacios abiertos públicos aquellos que se forman entre los edificios y el piso formando calles, plazas, parques

236



y jardines:

- II. Los espacios abiertos privados con frente al espacio público: aquellos formados dentro de los predios o lotes y que dan frente al espacio público formando una continuidad visual, y.
- III. Los espacios cerrados: aquellos conformados por los volúmenes edificados, independientemente del uso o destino que tengan.

Artículo 216. La relación entre los espacios abiertos públicos y los espacios cerrados crean una secuencia espacial urbana. La suma de todas las posibles secuencias conforma la estructura espacial de la zona o del centro de población.

Artículo 217. La relación entre los espacios abiertos privados y los espacios cerrados o edificaciones construidas se denomina modo de edificación, el cual define las características de la configuración urbana. Este tipo de relación se clasifica en cuatro tipos:

- I. **Cerrado.** Cuando las fachadas frontal (y lateral en el caso de lotes en esquinas) es continua y alineada con el límite de propiedad. Cuando existe remetimiento frontal pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, se denomina, cerrado con remetimiento frontal.
- II. **Semicerrado.** Cuando la fachada frontal se alinea parcialmente con el límite de propiedad y el resto queda remetido. Cuando existe remetimiento frontal obligatorio pero la fachada permanece alineada al límite de propiedad, se denomina semicerrado con remetimiento frontal.
- III. **Semiabierto.** Cuando una fachada lateral está alineada con el límite de propiedad y las demás fachadas permanecen libres; y.
- IV. **Abierto.** Cuando la edificación está alejada de todos los límites de propiedad y presenta fachadas libres.

Artículo 218. Los modos de edificar estarán vinculados directamente con los aspectos siguientes:

- I. Características del medio ambiente natural;
- II. Características del contexto urbano existente.
- III. Tipología de la edificación. Tipos y sub-tipos de edificios con sus requerimientos, y.
- IV. Densidad de la edificación.

Artículo 219. En los programas y planes parciales de desarrollo urbano se definirán las zonas o corredores en los cuales se determinarán los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, los cuales serán obligatorios para todos los sectores público, privado y social que realicen cualquier tipo de obra o edificación. Los elementos mínimos serán los siguientes:

- I. Pavimentos. Definiendo materiales y diseño en función del servicio a prestar.
- II. Banquetas. Definiendo materiales y diseños permisibles que incluyan la ubicación de áreas jardinadas, cajetes, arriates.
- III. Mobiliario urbano. Paradas de autobuses, rejas de protección en banquetas y camellones, basureros, placas de nomenclatura, arbotantes, luminarias, bancas, monumentos, estacionómetros y estructuras publicitarias, y.
- IV. Jardinería y arboleda: Catálogo de especies permisibles indicando las que deben ser dominantes en cada zona.

Artículo 220. En las zonas o edificaciones que estén catalogadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se estará a lo dispuesto por las normas correspondientes que señale dicho organismo, sin menoscabo de aplicar las previstas en el presente Reglamento en lo que no se contrapongan.

Artículo 221. Las estructuras, postes, monopolios, transformadores, subestaciones o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación deberán contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar ajustándose, en su caso a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales.

237

Artículo 222. Las normas de habitabilidad se refieren a las dimensiones, instalaciones, iluminación y ventilación mínimas que deben tener los espacios urbanos y habitables.

Artículo 223. Las características de suelo para los espacios abiertos urbanos como plazas, parques o jardines en los nuevos desarrollos serán aquellas que concidan con el promedio de pendientes que tenga el fraccionamiento debiendo tener como mínimo un cuarenta por ciento de superficie plana, los frentes y dimensiones serán aquellos que permitan su funcionamiento correcto. Cualquier modificación a esta norma deberá ser aprobada por el Republicano Ayuntamiento previo dictamen positivo de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Artículo 224. Las vías públicas se regiran en cuanto a su derecho de vía y banqueta a lo establecido en la Ley.

Artículo 225. Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos, de cuatro metros con ochenta centímetros para permitir la libre circulación de los vehículos de carga.

Artículo 226. La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de dos metros y su acabado deberá ser de material antiderrapante, arcilla compactada, asfalto, concreto ecológico o similares.

Artículo 227. La iluminación de los espacios urbanos públicos como plazas, parques, jardines, vialidad, túneles y obras complementarias deberá respetar la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999.

Artículo 228. Las habitaciones destinadas a dormitorios, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de ventanas o similares que den directamente a la vía pública o a espacios abiertos que satisfagan los requisitos establecidos en este Reglamento. La iluminación y ventilación artificiales se ajustará a lo que en su caso determine la Secretaría o la normatividad aplicable.

Artículo 229. Las edificaciones deberán tener patios interiores para proporcionar la iluminación y ventilación natural a sus locales o espacios habitables, con las siguientes dimensiones mínimas, relacionadas con la altura de los muros que los limitan:

- I. Dimensión mínima en relación a la altura de los paramentos del patio de acuerdo al siguiente tipo de local:

a) Locales habitables, de comercio y oficinas	1/3
b) Locales complementarios	1/4
c) Para cualquier otro tipo de local.	1/5

- II. Si la altura de los paramentos del patio fuera variable, se tomará el promedio de los dos más altos.

- III. Se permitirán las siguientes tolerancias en las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural.
 - d) Reducción hasta de una cuarta parte en la dimensión mínima del patio en el eje norte-sur y hasta una desviación de treinta grados sobre este eje, siempre y cuando en el sentido transversal se incremente, cuando menos, en una cuarta parte la dimensión mínima.
 - e) En cualquier otra orientación, la reducción hasta de una quinta parte en una de las dimensiones mínimas del patio siempre y cuando la dimensión opuesta tenga por lo menos una quinta parte más de la dimensión mínima correspondiente.
 - f) En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública, y.
 - g) En el cálculo de las dimensiones mínimas de los patios de iluminación y ventilación podrán descontarse de la altura total de los paramentos que lo confinan, las alturas correspondientes a la planta baja y niveles inmediatamente superiores a ésta, que sirvan como vestíbulos, estacionamientos o locales de máquinas y servicios.

Los muros de patios de iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo y hasta uno punto tres veces dichos valores, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros.

Los patios de iluminación y ventilación natural podrán estar techados por domos o cubiertas siempre y cuando permitan, como mínimo, la transmisión del ochenta y cinco por ciento de la luz solar y tengan un área de ventilación en la cubierta no menor al diez por ciento del área del piso del patio.

Artículo 230. No se permitirán ventanas, baños o puertas en las colindancias con otros predios, ni balcones, voladizos, aleros o similares que se proyecten sobre la propiedad del vecino, así como vistas directas de costado u oblicuas sobre las propiedades vecinas colindantes si no hay cuando menos un metro de distancia entre éstas y los límites de propiedad.

No obstante, podrán existir ventanas en los límites de propiedad con objeto de proporcionar la iluminación y ventilación necesarias si se cumplen las condiciones que señala el Código Civil respecto de la altura y la protección que deben tener.

TÍTULO X DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 231. En materia de administración y control del desarrollo urbano, la Secretaría expedirá las siguientes licencias:

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Licencia de uso de edificación, y
- III. Licencia de construcción, la que se expedirá en los términos de las disposiciones administrativas o reglamentos aplicables.

La licencia de uso de edificación será personal e intransferible.

Artículo 232. Para el otorgamiento de la licencia de construcción, deberá acompañarse la autorización de alineamiento y número oficial, debiendo cumplir así mismo con los demás requisitos previstos en el presente Reglamento o en las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II LICENCIAS DE USO DE SUELO

Artículo 233. La Secretaría podrá autorizar usos de suelo de conformidad con lo que se señale en los Planes y este Reglamento, mediante la expedición del documento denominado Licencia de Uso del Suelo.

Artículo 234. Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal, con firma del propietario o poseedor que indique el uso que se pretende;
- II. Fotografías del predio;
- III. Plano topográfico;
- IV. Documento Legal que acredite la propiedad o la posesión;
- V. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso de su apoderado;
- VI. Comprobante de Pago del Impuesto Predial al corriente;
- VII. Plano con croquis de ubicación del predio, dos copias;
- VIII. Tratándose de persona moral, acta constitutiva y en su caso la última modificación;
- IX. Poder Notariado y,
Comprobante de pago de derechos

CAPÍTULO III LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN

Artículo 235 La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las actividades solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en los Planes y este Reglamento. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal y con el aviso de terminación de obra.

Artículo 236. Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II. Ocho copias del plano oficial en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- III. Antecedentes;
- IV. Fotografías del predio fecha reciente;
- V. Carta responsiva original anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;
- VI. Plan de protección y seguridad que incluya medidas contra incendios;
- VII. Documento Legal que acredite la propiedad y la posesión;
- VIII. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados);
- IX. Pago del impuesto predial al corriente;
- X. Tratándose de persona moral acta constitutiva y en su caso la última modificación;
- XI. Estudio de impacto vial (en su caso) y cualquier otro en caso de que la autoridad lo determine;
- XII. Poder Notariado en original, y;
- XIII. Comprobante de pago de derechos municipales.

En el caso de solicitud de licencia de edificación para casa de huéspedes, los requisitos para otorgar la licencia de edificación se requiere cumplir con los requisitos anteriores, así como los siguientes

- a) Que se trate de una casa habitación unifamiliar con licencia de construcción debidamente autorizada por la autoridad competente, en la que, para su autorización de construcción, se hayan cumplido con todos los lineamientos aplicables para los predios con uso de suelo habitacional unifamiliar y sin modificaciones;
- b) Que la edificación cuente con un máximo de seis recámaras;
- c) Al solicitar el uso de edificación para casa de huéspedes, deberá incluirse el contrato de hospedaje;
- d) Una casa de huéspedes deberá cumplir con el siguiente programa de necesidades.
 - 1) Deberá tener solo un área de servicios donde se resuelvan todas las necesidades de la edificación, tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: cocina, centro de lavado, depósito para basura, almacén o bodegas, cocheras y las demás necesarias para resolver los servicios.
 - 2) Deberá tener solo un área social, donde se resolverán todas las actividades sociales tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: sala comedor, antecomedor,

estancia, cuarto de televisión, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales,

3) Deberá tener las áreas íntimas necesarias para resolver las necesidades de la familia y de los huéspedes de manera individual; y,

4) Que las personas que cohabitan en el inmueble únicamente podrán tener el uso, goce y disfrute de las áreas del establecimiento, por lo que las áreas del que componen el inmueble no podrán ser susceptibles de enajenación.

5) Para el cálculo de cajones de estacionamiento se calculará un cajón de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados.

Artículo 237. El cambio de uso de edificación solo podrá realizarse si el uso pretendido está incluido en los Planes

CAPITULO IV LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Artículo 238. La licencia de construcción es el documento expedido por la Secretaría, previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Planes y en el presente Reglamento, en el cual se contienen los lineamientos urbanísticos a cumplir

Artículo 239. Para obtener la Licencia de Construcción el interesado deberá cumplir con los requisitos previstos en la Ley y en los casos específicos se ajustará a lo previsto en el presente Reglamento

Artículo 240. La autorización de cualquier construcción o desarrollo a efectuarse en predios con pendiente mayor al treinta por ciento y menor de cuarenta y cinco por ciento, además de lo establecido en la Ley, deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Plano topográfico con curvas de nivel a cada cinco metros de distancia, incluyendo cuadro de registro y área de desplante del proyecto y sus accesos.
- II. Plano topográfico donde se ubiquen los árboles, su numeración respectiva, estado de salud, especie, altura promedio por especie, e importancia para el equilibrio del ecosistema. Señalando además, aquellos que se verán afectados por el proyecto y accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte.
- III. Plano topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedio del predio por rangos, el cual podrá ser mediante el programa "CIVILCAD" con triangulación en tercera dimensión, con los puntos necesarios donde cambia la pendiente del terreno, los cuales deberán ser:

a).- De cero hasta del quince por ciento (Color Amarillo),

b).- Mayores del quince por ciento hasta del treinta por ciento (Color Café),

c).- Mayores del treinta por ciento hasta del cuarenta y cinco por ciento (Color Naranja), y,

d).- Mayores del cuarenta y cinco por ciento (Color Rojo)

Ilustrándose en cuadrantes de diez metros por diez metro, calculado en sentido longitudinal y en sentido transversal.

- IV. Plano topográfico que indique los escummientos pluviales y las obras que se requiera realizar.
- V. Plano topográfico de altimetría y planimetría del predio con dos cortes en sentido transversal y dos cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación.
- VI. Solución paisajística del proyecto.
- VII. Plano que ilustre las líneas, ramales y obras de infraestructuras existentes y propuestas, y localización de tanques de almacenamiento de gas.
- VIII. Programa de realización de los trabajos, su supervisión y de aplicación de medidas de mitigación para la restauración del sitio:

IX. Presentación de carta del responsable de la obra, donde se designe un director del proyecto (persona física) que junto



con el perito responsable, se responsabilicen y garanticen la correcta realización del proyecto, con base en los estudios geohidrológicos requeridos, durante cuando menos la mitad de la vida útil de la edificación, y que definan y pronostiquen los riesgos de las urbanizaciones y las construcciones. El perito deberá ser profesionalista que acredite haber concluido oficialmente estudios en la materia y con tres años de experiencia y estar registrado como tal ante la Secretaría

- X. Identificación de la fauna, madrugueras, impactos previstos y medidas de mitigación que se aplicarán, durante las diferentes etapas del proyecto.
- XI. Para realizar algún corte de terreno necesario para el proyecto, deberán acompañar la solicitud de un estudio y análisis geotécnico, además del diseño estructural y memoria de cálculo, de la estabilidad del corte o muro de contención, y medidas de protección del talud.
- XII. El interesado deberá presentar un plan de demolición y protección de obras al Municipio que prevea que durante el proceso de construcción se eviten riesgos; y.
- XIII. El solicitante deberá presentar además junto con el proyecto, los siguientes estudios
 - a. Geológicos: Caracterización de macizos rocosos y de depósitos y análisis estructural de inestabilidad de taludes
 - b. Hidrológicos: Proyecto de manejo de descargas pluviales del sitio en particular y su relación con los lotes vecinos, determinando el área hidráulica en un período de retorno de veinte años; y.
 - c. Geotécnicos: Propiedades índice y mecánica de los suelos, incluyendo: estudios estratigráficos, capacidad de carga, profundidad de desplante, tipo de cimentación, proceso constructivo de excavaciones, estabilidad de cortes y terraplenes, empuje de tierras, drenaje de muros de contención y evaluación de riesgo a construcciones vecinas.

Artículo 241. Para obtener la licencia de construcción para ampliación o regularización menor de sesenta metros cuadrados para casa habitación, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Ocho copias del plano oficial con firmas originales en cada copia;
- III. Antecedentes del predio;
- IV. Programa de avance de obra;
- V. Fotografías del predio;
- VI. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto, únicamente en construcciones mayores de cuarenta metros cuadrados;
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable de la construcción; únicamente en construcciones mayores de cuarenta metros cuadrados;
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable del cálculo en caso de ampliaciones mayores a trescientos metros cuadrados; y en construcciones con pendiente mayores al treinta por ciento;
- IX. Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;
- X. Identificación oficial con firma y fotografía, (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso del apoderado legal;
- XI. Comprobante de Pago del impuesto predial al corriente; y.
- XII. Poder Notariado en original

Artículo 242. Para obtener la licencia de construcción para ampliación o regularización mayor de sesenta metros cuadrados para comercio, servicios, industria o edificio multifamiliar, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Carta abierta, señalándose el domicilio del propietario para oír y recibir notificaciones dentro del área metropolitana.
- III. Ocho copias del plano oficial con firmas originales en cada copia, en que se determine el uso específico de cada área de la edificación
- IV. Antecedentes del predio,



- V. Programa de avance de obra,
- VI. Fotografías del predio;
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto.
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la construcción;
- IX. Carta responsiva del calculista anexando copia de la cédula profesional en caso de ampliación mayor de trescientos metros,
- X. Plano topográfico, dos copias;
- XI. Plan de protección en caso de construcción mayor de mil metros cuadrados o cuatro pisos, o dependiendo del giro en específico,
- XII. Estudios especiales para construcciones mayores de trescientos metros, memoria de cálculo cada hoja firmada, planos estructurales mecánica de suelos, estudio geotécnico e hidrológico, plano de infraestructura conectado a la red pública, ubicación del área de campamento sanitario, materiales y escombros;
- XIII. Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento,
- XIV. Estudios especiales en su caso: estudio de impacto vial, estudio de sistemas de infiltración, estudio de impacto ambiental y factibilidades de servicios,
- XV. Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente,
- XVI. Documento Legal que acredite la propiedad o posesión,
- XVII. Identificación oficial con fotografía y firma (por ambos lados) del propietario, poseedor y apoderado legal (en su caso);
- XVIII. Poder Notariado en original, y,
- XIX. Comprobante de pago de los derechos municipales

En caso de tratarse de ampliaciones mayores de trescientos metros cuadrados, memoria de cálculo, planos estructurales firmados.

Artículo 243. Para obtener la autorización para cambios de lineamientos para construcción, tendrá que cumplir con los siguientes requisitos

- I. Carta solicitud dirigida a la autoridad competente de acuerdo al cambio solicitado (original y copia),
- II. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor,
- III. Plano oficial del proyecto que pretende desarrollar, en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- IV. Antecedentes del predio,
- V. Fotografías del predio;
- VI. Documento Legal que acredite la propiedad o posesión,
- VII. Identificación oficial con firma y fotografía, por ambos lados, del propietario, poseedor, o apoderado en su caso,
- VIII. Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente,
- IX. Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la última modificación;



- X. Poder Notariado en original y.
- XI. La opinión favorable de los vecinos colindantes en su caso

Artículo 244. Para obtener la licencia de construcción para bardas y muros de contención, los requisitos son los siguientes.

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Antecedentes del predio;
- III. Ocho copias del plano oficial.
- IV. Programa de avance de obra.
- V. Fotografías del predio;
- VI. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto, en los casos de muros de contención.
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo; en los casos de muros de contención.
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la construcción, en los casos de muros de contención.
- IX. Dos copias del plano topográfico;
- X. Estudios especiales en su caso: memoria de cálculo, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia;
- XI. Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento. Ver requisitos;
- XII. Pago del impuesto predial al corriente;
- XIII. Documento Legal que acredite la propiedad o posesión;
- XIV. Identificación oficial con firma y fotografía;
- XV. Poder Notariado en original, en su caso, y.
- XVI. Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la última modificación

Artículo 245. Para obtener la licencia de construcción para casa habitación obra nueva los requisitos son siguientes

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Ocho copias del plano oficial: en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- III. Programa de avance de obra.
- IV. Fotografías del predio.
- V. Plano topográfico dos copias.



- VI Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto,
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo,
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del constructor responsable.
- IX. Documento Legal que acredite la propiedad o posesion,
- X Identificación oficial con firma y fotografía,
- XI. Estar al corriente del pago del impuesto predial,
- XII. Poder Notanado en original,
- XIII Estudios especiales construcciones mayores de trescientos metros cuadrados de memoria de cálculo, cada hoja firmada, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia e hidrológicos; y,
- XIV Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento

Artículo 246. Para obtener la licencia para demolición de construcción (parcial o total), los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II. Ocho copias de plano oficial,
- III. Antecedentes del predio;
- IV Programa de avance de obra;
- V. Cuatro fotografías,
- VI Carta responsiva y copia de la cedula profesional del perito responsable de la demolición, indicando sitio de depósito de escombros;
- VII. Carta responsiva de daños a terceros firmada por el propietario y responsable de la demolición;
- VIII Documento Legal que acredite la propiedad o posesión,
- IX Acta Constitutiva tratándose de persona moral y en su caso la ultima modificación,
- X Comprobante del Pago del impuesto predial al corriente,
- XI Poder Notariado en original, e,
- XII. Identificación oficial con firma y fotografía del propietario o poseedor y apoderado legal en su caso.

Artículo 247. Durante la construcción, la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público. En cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran.

En las edificaciones destinadas al comercio o alguna otra actividad que no sea habitacional, deberá colocarse en lugar visible un elemento que indique el uso de edificación autorizado, el número de licencia y la fecha de su expedición.

CAPITULO V DE LAS AUTORIZACIONES

Artículo 248. En materia de administración y control del desarrollo urbano, la Secretaría expedirá las siguientes autorizaciones:

- I De fraccionamiento y urbanización,

245



- II. Alineamiento y Asignación de número oficial;
- III. Subdivisión,
- IV. Fusión;
- V. Parcelación; y,
- VI. Relotificación.

CAPITULO VI AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACION.

Artículo 249. Para el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y urbanización, se estará a lo dispuesto por el TÍTULO Noveno de la Ley.

Artículo 250. Para la obtención de la autorización de fraccionamiento y urbanización en cualquiera de sus etapas o modalidades, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría la documentación que se indica en la Ley

En el caso de fraccionamientos que comprendan más de cincuenta lotes, el proyecto urbanístico deberá contar además de la aprobación de la Secretaría, con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y la aprobación de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento

Artículo 251. Los requisitos para factibilidad y lineamientos para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal serán los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario;
- II. Plano de localización; que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos,
- III. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;
- IV. Plano del Polígono cuatro copias. Contenido: Topografía (curvas de nivel a cada cinco metros, datos de registro del polígono, ubicación, infraestructura existente, arborización, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico digitalizado y referenciado a la red geodésica municipal y en archivo electrónico;
- V. Plano Topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedios del predio por rangos, los cuales deberán ser
 - a) - De cero hasta del quince por ciento Color Amarillo.
 - b) - Mayores del quince por ciento hasta del treinta por ciento Color Café.
 - c) - Mayores del treinta por ciento hasta del cuarenta y cinco por ciento Color Naranja.
 - d) - Mayores del cuarenta y cinco por ciento Color RojoIlustrándose en cuadrantes de diez metros por diez metros calculado en sentido longitudinal y en sentido transversal
- VI. Factibilidad Servicios Públicos Agua y Drenaje, Energía Eléctrica Gas (original);
- VII. En zonas de alto riesgo Estudio Geotécnico elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional.
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente,
- IX. Identificación del propietario (con fotografía y firma);



- X. Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XI. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;
- XII. Poder Notariado en original e identificación, y.
- XIII. Comprobante de pago de derechos.

ARTICULO 252. Para obtener la factibilidad y autorización de régimen de propiedad en condominio vertical, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal, con firma del propietario o poseedor;
- II. Solicitud abierta, dirigida a la Secretaría, especificando lo que se pretende realizar en el predio, informando dirección y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Proyecto del notario del régimen de propiedad en condominio vertical, el cual debe incluir:
 - a. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno;
 - b. Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las Leyes, normas y lineamientos aplicables; y en su caso las características de las garantías que se hubieran exigido;
 - c. La descripción general del desarrollo o la construcción;
 - d. La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas y demás datos necesarios para identificarlo;
 - e. El porcentaje que le corresponde a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio;
 - f. El destino general del condominio, y en su caso, el especial de cada unidad en condominio;
 - g. Los bienes comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas, colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
 - h. Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen en condominio; y
 - i. El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual podrá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva o en su caso podrá agregarse como apéndice a la misma.
- IV. Plano Oficial para autorización (ocho copias); en que se determine el uso específico de cada área de la edificación.
- V. Copia de los planos de licencia de construcción, previamente autorizada, así mismo el instructivo en el que se contiene el acuerdo y de la cartulina;
- VI. Fotografías del edificio a someter a régimen donde se incluyan áreas privadas y comunes.
- VII. Documento Legal que acredite la propiedad.
- VIII. Identificación oficial con firma y fotografía (del propietario y del apoderado, en su caso).
- IX. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial al corriente.
- X. Poder Notariado en original, y.
- XI. Proposición de garantía hipotecana o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 253. Los requisitos de la autorización del proyecto urbanístico para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario;
- II. Solicitud abierta de autorización del diseño urbano del Fraccionamiento (anteproyecto).



- III. Copia de los acuerdos de Factibilidad de Urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano.
- IV. Proyecto de alineamiento vial indicado en proyecto con visto bueno de la Dependencia Municipal competente;
- V. Estudio del impacto vial que incluya nombre, firma y cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con visto bueno de la Dependencia Municipal competente.
- VI. Estudio del impacto ambiental indicando las medidas de mitigación que incluya nombre, firma y número de cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con visto bueno de la Dirección de Ecología.
- VII. Proyecto de drenaje pluvial con visto bueno del departamento de la Dependencia Municipal competente;
- VIII. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta.
- IX. Proyecto Urbanístico del diseño urbano del predio diez copias, conteniendo Curvas de nivel a cada cinco metros, el trazo de las calles, definición de las manzanas, lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, zonificación propuesta, cuadro de distribución de áreas, sección de vialidades actuales y propuestas, Datos de registro de polígono, curvas de nivel a cada cinco metros, firma y nombre del propietario, archivo electrónico del proyecto, referenciado a la red geodésica municipal.
- X. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;
- XI. Identificación del propietario (con fotografía y firma).
- XII. Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XIII. Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso;
- XIV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado.
- XV. Poder Notariado en original e identificación; y,
- XVI. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 254. Los requisitos para la autorización del proyecto de rasantes para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes.

- I. Solicitud formal con firma del propietario;
- II. Solicitud abierta de autorización al proyecto de rasantes del fraccionamiento.
- III. Acuerdo de factibilidad y lineamientos.
- IV. Acuerdo del proyecto urbanístico y su modificación en caso de contar con él.
- V. Plano del proyecto urbanístico autorizado (con sellos de aprobación);
- VI. Proyecto de rasantes, ocho copias y archivo electrónico conteniendo Orientación, plano de ubicación, cadenamientos, niveles de terreno natural y de proyecto, membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodesico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, registro de polígonos, indicar cortes de terreno en vialidad que requieran estabilización, simbología, firma del propietario y del perito responsable en original en todos los planos;
- VII. Proyecto de secciones, perfiles y detalles en dos copias, conteniendo Cadenamientos, cortes y terrapienes, cotas referidos a banco de nivel, pendientes en calles, firmas del propietario y del perito responsable
- VIII. Proyecto Geométrico de la vialidad en dos copias conteniendo Sección típica de la calle, diseño del drenaje pluvial.



proyecto de corte: relenos, estabilidad de taludes y muros de contención, arborización en vialidad proyectada y especies a derrumbarse con diámetro igual o mayor de cinco centímetros de diámetro, nombre y firma del propietario y perito responsable;

- IX. Estudio de mecánica de suelos,
- X. Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo.
- XI. Comprobante de pago del Impuesto Predial al corriente.
- XII. Identificación del propietario (con fotografía y firma),
- XIII. Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XIV. Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;
- XVI. Poder Notariado en original e identificación, y,
- XVII. Comprobante de Pago de Derechos

Artículo 255. Los requisitos para la autorización del proyecto ejecutivo para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, serán los siguientes.

- I. Solicitud formal con firma del propietario;
- II. Solicitud abierta de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento;
- III. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales,
- IV. Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado.
- V. Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado,
- VI. Fotografías que permitan la apreciación del predio refendo a un croquis en planta,
- VII. Programa y presupuesto de obra firmado por el propietario, apoderado legal y perito responsable;
- VIII. Reporte de datos generales,
- IX. Diez copias del proyecto ejecutivo y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal, conteniendo lo siguiente: orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, curvas de nivel, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario, apoderado y responsable del diseño del proyecto y urbanización en todas las copias de los planos,
- X. Dos copias del proyecto de parques y jardines conteniendo lo siguiente: orientación, sistema de riego, medidor de energía eléctrica, medidor o toma de agua, descarga de drenaje sanitario, equipo de bombeo (en su caso), Arborización indicando el tipo y diámetro de tronco de las especies a plantar, ubicación de alumbrado público, banquetas, rampas de acceso, firma del propietario y/o apoderado y responsable del diseño del proyecto en todas las copias de los planos, y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la autoridad competente,
- XI. Dos copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 respecto a instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que le

249



sean señaladas por la autoridad competente,

- XII. Dos copias del señalamiento vial bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la autoridad competente,
- XIII. Dos copias del proyecto de drenaje pluvial bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio hidrologico- hidráulico y por el Departamento de Drenaje Pluvial de esta Secretaría Municipal;
- XIV. Dos copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación ó laboratorio reconocido,
- XV. Dos copias de los proyectos de infraestructura institucional y de los proyectos de ingeniería urbana autorizados por las dependencias publicas o privadas correspondientes. Red de Energía Eléctrica, (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;
- XVI. Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: Red de Energía Eléctrica, (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;
- XVII. Medidas de seguridad y mitigación por proceso de urbanización e impacto a la zona;
- XVIII. Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras;
- XIX. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo;
- XX. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;
- XXI. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- XXII. Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XXIII. Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en su caso,
- XXIV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), actualizado;
- XXV. Poder Notariado en original e identificación;
- XXVI. Avaluo catastral del predio; y,
- XXVII. Planos y presupuestos debidamente firmados por los propietarios o apoderados, así como por los peritos responsables del proyecto.

Artículo 256 Los requisitos para realizar operaciones de ventas de fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes

- I. Solicitud formal con firma del propietario,
- II. Solicitud abierta de autorización del proyecto definitivo del fraccionamiento,
- III. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales,
- IV. Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado
- V. Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado;
- VI. Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo autorizado debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

238



- VII. Diez copias del proyecto de ventas y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal), conteniendo lo siguiente: Orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, nomenclatura de calles, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario y solicitante en todas las copias de los planos (en el caso de régimen de condominio horizontal incluir cuadro de áreas en prondiviso).
- VIII. Ocho copias del plano de asignación de Números Oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes y nomenclatura de calles del proyecto, con nombre y firma original en todas las copias.
- IX. Presupuesto de obra actualizado con nombre y firma del propietario y solicitante.
- X. Garantía Hipotecaria ó Fianza para garantizar la terminación de las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento (previo avance de obra y en base al presupuesto presentado por el solicitante).
- XI. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación y aportaciones de obra de las redes de los servicios públicos (red de agua potable y drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas, otros.).
- XII. Comprobante del pago del impuesto predial, al corriente.
- XIII. Identificación del propietario (con fotografía y firma).
- XIV. Documento Legal que acredite la propiedad.
- XV. Escritura Constitutiva de la sociedad o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso.
- XVI. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original) actualizado.
- XVII. Poder Notariado en original e identificación.
- XVIII. Avalúo Catastral del predio.
- XIX. Documento que acredite la facultad para llevar a cabo actos de dominio.
- XX. Planos y presupuestos, debidamente firmados por los propietarios o apoderados, así como de los peritos responsables del proyecto, y,
- XXI. Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 257. En los supuestos de terminación de obra y liberación de garantías se estará a lo dispuesto en la Ley

Artículo 258. Los requisitos para recepción de obras de urbanización para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes

- I. Solicitud formal con firma del propietario.
- II. Solicitud abierta de conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento.
- III. Acuerdo de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- IV. Acuerdo de autorización de terminación de obra y liberación de garantías (en caso de no tenerlo puede solicitarse al mismo tiempo anexando la documentación correspondiente a este trámite).
- V. Plano de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- VI. Plano de parques y jardines con: Orientación, sistema de riego con especificaciones y simbología, medidor o toma de



agua, equipo de bombeo (especificaciones y acometida), pruebas de operación del sistema, firma del propietario, firma del pento responsable,

- VII. Fianza que garantice por tres años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial (Original),
- VIII. Actas de recepción de las infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y gas;
- IX. Recibo de pago de servicios por energía eléctrica del alumbrado público (Actualizado);
- X. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- XI. Documento Legal que acredite la propiedad; y,
- XII. Poder Notariado en original e identificación

Artículo 259. El proyecto urbanístico de fraccionamientos o regímenes de condominios horizontal podrá incluir equipamientos complementarios educativos, comerciales y de servicios primarios. Los fraccionamientos de más de cien lotes deberán presentar la zonificación del mismo incluyendo predios para los equipamientos antes mencionados.

Artículo 260. En el caso de los conjuntos habitacionales que incluyan el fraccionamiento, la urbanización y la construcción de viviendas "tipo" se podrá solicitar el permiso en forma simultánea cumpliendo los requisitos de la Ley y este Reglamento

CAPÍTULO VII ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Artículo 261. La autorización de alineamiento y asignación de número oficial es la delimitación gráfica sobre el predio solicitante, del derecho de vía de una vía pública o línea de infraestructura existente o futura, que deben dejarse libre de construcción; la infraestructura comprende tuberías, líneas de cables de energía eléctrica, canales, arroyos, escumamientos, ríos y demás obras complementarias. Además se asigna el número oficial con el cual se identificara la ubicación del predio

Artículo 262. Para obtener esta autorización, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, según el caso.

- I. Para predios que formen parte de un fraccionamiento o colonia autorizada:
 - a. Solicitud de la autorización de alineamiento y asignación de número oficial, en el formato que proporcione la Secretaría, anexando croquis de ubicación,
 - b. Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución; y,
 - c. Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud.
- II. Para predios sin importar su superficie, pero que de acuerdo a su ubicación se encuentren en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en los Planes:
 - a. Solicitud de la autorización de alineamiento, en el formato que proporcione la Secretaría,
 - b. Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución;
 - c. Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud, y,
 - d. Seis planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio.
- III. Para los lotes o predios que se ubiquen en un terreno no desarrollado:
 - a. Solicitud de la autorización de alineamiento, en el formato que proporcione la Secretaría,
 - b. Documento legal que acredite la propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución.

252

- c. Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud, y,
- d. Seis planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio

Artículo 263. Las afectaciones marcadas por la Secretaría no generarán derecho de pago alguno al particular, sino hasta en el momento que se programe la realización de las obras motivo de la afectación, en tal supuesto, el pago de la afectación será dictaminado por la Secretaría y aprobado por el Republicano Ayuntamiento. En cualquier caso la Secretaría no podrá marcar una afectación que no este contenida en los Planes.

CAPÍTULO VIII AUTORIZACION DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACION

Artículo 264. Para obtener autorización de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación se deberán cumplir los requisitos indicados en los artículos 167 a 175 y 247 de la Ley y los aplicables del presente Reglamento

Artículo 265. La subdivisión de un predio en dos o más lotes será autorizada si se cumplen, además, las siguientes normas:

- I. Los predios resultantes de la subdivisión tienen la superficie mínima que se indica en los Planes, y,
- II. Que los lotes que se propongan cuenten con acceso directo a la vía pública

Artículo 266. Las autorizaciones de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación no implican un cambio de uso del suelo. Los predios resultantes tendrán el uso del suelo del predio o predios originales, sin embargo, cada uno de ellos requiere la expedición de la correspondiente licencia de uso del suelo

Artículo 267. Los proyectos urbanísticos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas que por lo mínimo cuenten con Licenciatura en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines, los cuales serán denominados peritos urbanos

Los peritos urbanos podrán ser:

1. Peritos de proyecto, y,
2. Peritos de construcción

Artículo 268. Los peritos urbanos tendrán la función de asesorar a las personas que le soliciten sus servicios, debiendo firmar una carta-responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar

Artículo 269. Para ser peritos urbanos de proyectos se requiere tener título profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil y carreras afines y, en su caso, de la especialidad relativa al desarrollo urbano, debidamente registrado ante las autoridades competentes

Artículo 270. Para ser perito de construcción se requiere además de lo señalado en el artículo anterior cumplir con los siguientes requisitos

- I. Solicitud de registro de perito de proyecto certificado en el formato que expida la Secretaría,
- II. Copia del título y cedula profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil o carreras afines y, en su caso de la especialidad correspondiente,
- III. Copia de la credencial de elector,
- IV. Copia de comprobante del domicilio de su oficina o despacho,
- V. Copia de documentos que avalen la experiencia profesional en la modalidad elegida, y,
- VI. Demostrar conocimiento de la Ley, Reglamentos y en los Planes, mediante el procedimiento que establezca la Secretaría

253

TÍTULO XI
PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 271. Se considera patrimonio cultural público, a las edificaciones y monumentos que se localizan dentro del área limitada al Norte, por el Callejón de Capellania, al Sur, por la calle Vasconcelos, al Oriente, la calle Zaragoza, al Poniente, la calle Hidalgo. Esta área se denomina "Centro Histórico"

Artículo 272. Las edificaciones que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico y se encuentren dentro del área descrita en el artículo anterior se sujetarán a lo siguiente.

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios que se encuentran en buen estado, restaurar los inmuebles con deterioro y habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores, así como las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;
- II. Las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deberán armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;
- III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en los Planes y en este Reglamento; y,
- IV. Las nuevas construcciones o remodelaciones de las edificaciones colindantes al Centro Histórico deberán armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico existente

Artículo 273. Deberán conservarse y, en su caso rehabilitarse en las edificaciones existentes, las características arquitectónicas de estilo norestense histórico siguientes.

- I. Guardapolvo resaltado con moldura en su remate superior;
- II. La misma moldura del guardapolvo enmarca puertas y ventanas con un ancho promedio plano de treinta a cuarenta centímetros;
- III. El dintel de puertas y ventanas puede ubicar una piedra clave resaltada;
- IV. La puerta principal se resalta mediante ornamentación diversa y su tamaño será mayor diferenciándose del resto. Así mismo puede ser con un arco de medio punto y un tímpano de forma metálica; y,
- V. Podrán aparecer también como remate en los extremos, pilastras con sus bases y pequeños capiteles en su parte alta y que pueden soportar una cornisa del estilo neoclásico que corra a todo lo largo del pretil

Artículo 274. Los propietarios de las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en el Centro Histórico deberán cumplir con lo siguiente.

- I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y si es posible restituir los elementos faltantes;
- II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos y puertas entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no pueden ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;
- III. Las fachadas en las edificaciones deberán conservarse y si es posible hacer la recuperación original de la misma;
- IV. Los elementos en azotea, tales como: tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deberán ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y,
- V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas

Artículo 275. Las edificaciones construidas antes del año de mil novecientos, solamente podrán ser remodeladas o demolidas previa solicitud ante la Secretaría y opinión de la Comisión del Republicano Ayuntamiento correspondiente. Esta solicitud deberá ser acompañada con la constancia expedida por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de que éstas no tienen valor histórico o artístico.

Artículo 276- La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones en el Centro Histórico será de nueve metros, salvo que por razones de beneficio social, se requieran alturas mayores, según dictamen de la Secretaría. Para el caso de bardas deberán apegarse a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 277. En el Centro Histórico se permitirán anuncios en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación autorizado de comercio o servicio cumpliendo con las siguientes normas y de acuerdo al Reglamento de Anuncios vigente, y en su caso el que lo sustituya.

- I. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación, previa obtención de licencia y el pago de derechos correspondientes.
- II. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano, si es en planta alta en el tercio inferior de algún vano.
- III. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deberán ser de madera y lámina metálica mate o, en su caso, lámina de acrílico. En caso del acrílico no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas;
- IV. En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neon, ni luces de tipo intermitentes, la iluminación será de baja intensidad,
- V. Únicamente podrá tener el nombre o razón social y el principal giro. Todos los anuncios deberán ser en idioma español, y,
- VI. Los anuncios a autorizarse deberán tener una dimensión máxima de cincuenta por sesenta centímetros y serán de tipo adosado, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en Reglamento de Anuncios del Municipio.

Artículo 278. En el Centro Histórico se permitirán toldos en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación cumpliendo con las siguientes normas:

- I. Deberán ser de material de lona enrollables.
- II. Deberán ser colocados dentro del marco de puertas o ventanas;
- III. Los toldos no deberán cubrir los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas; y,
- IV. Un edificio solo podrá tener toldos del mismo color de la edificación donde se ubiquen.

TÍTULO XII
MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCION Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I
MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 279. Se consideran como medidas de seguridad a aplicar:

- I. La suspensión total, parcial o temporal de trabajos y servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso a todo el inmueble si es necesario,
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones, según la naturaleza del acto o hechos,
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones, según corresponda.

256



- IV. La orden o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros; y.
- V. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del Municipio

Artículo 280. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo, se limitarán al tiempo suficiente para las correcciones necesarias, o la realización de los hechos correspondientes, y se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio de las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

CAPITULO II DE LAS INFRACCIONES

Artículo 281. Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes

- I. Realizar alguna instalación, construcción, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por escrito de la Secretaría precisamente para esos actos;
- II. Realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles;
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibido para ello;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos, o actos u obras derivados de una licencia o autorización una vez vencido el término del mismo, sin haberse obtenido su prórroga o renovación;
- V. Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras según sea el caso;
- VI. Cuando no se permita al inspector, notificador, ejecutor adscritos a la Secretaría el realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita, o cuando se les obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento;
- VII. Cuando no se realicen por el obligado a ello, las demoliciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la Autoridad competente, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;
- VIII. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor adscrito a la Secretaría ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad;
- IX. En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de este Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le notificó al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento;
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren; o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante;
- XI. Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad, o se ocupen las zonas de estacionamiento reservadas para uso exclusivo de las personas con discapacidad;
- XII. Presentar planos y documentos firmados con información y datos falsos;
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría;

256

- XIV. Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a
- a. Coeficiente de uso de suelo;
 - b. Coeficiente de ocupación del suelo;
 - c. Coeficiente de Área Verde;
 - d. Altura de las edificaciones u otras obras
 - e. Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales, y.
 - f. Cajones de estacionamiento.
- XV. No plantar los árboles requeridos para el área de estacionamiento o en las áreas libres de la edificación, o no reponer los árboles que se sequen,
- XVI. Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche) o poda excesiva o innecesaria de algún árbol, sin la autorización por escrito de la Secretaría;
- XVII. Cuando se construyan, habiliten o instalen ventanas, baños o huecos al límite de propiedad o en muro colindante, salvo en la colindancia con las vías públicas o de circulación;
- XVIII. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento,
- XIX. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún predio sin autorización de la Secretaría,
- XX. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el predio,
- XXI. Realizar obras de urbanización en forma distinta a lo establecido en las disposiciones de este Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente,
- XXII. Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche), la poda excesiva o innecesaria, o se provoque la "muerte" de uno o algunos árboles con una edad mayor a los cien años,
- XXIII. Cuando se provoque la muerte de alguno o algunos árboles;
- XXIV. Cuando no se efectúe el riego, o este sea insuficiente, de los árboles que se plantaron o se deben plantar en las áreas abiertas destinadas a estacionamientos, o no se protejan para evitar que sean dañados,
- XXV. Cuando no se efectúe el área radicular para la plantación de los árboles que deban ubicarse en el medio, en las banquetas o en el área de parques o jardines que se cederán al Municipio, o esas áreas radiculares no tengan las medidas, distancias o profundidades que se establecen las disposiciones de este Reglamento;
- XXVI. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas,
- XXVII. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este reglamento, diferentes a lo establecido en la licencia de construcción o en la autorización de la obra,
- XXVIII. Cuando el responsable de las obras o su propietario, no efectúe la restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que afecte o cuando concluido el término concedido para ello, estas no se hubiesen terminado,
- XXIX. Cuando se efectúe el derrame de material removido, de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos,
- XXX. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo, de cualquier

material,

- XXXI. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, la misma no reúna las condiciones técnicas y de materiales que permitan garantizar su estabilidad estructural, de sus servicios e instalaciones; o cuando con motivo de su realización, se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones o la vía pública colindantes;
- XXXII. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones, y estas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones.
- XXXIII. Cuando el propietario o usuario de un predio, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique.
- XXXIV. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona denominada "Centro Histórico" descritas en los Planes y por este Reglamento.
- XXXV. Cuando se realicen construcciones o cualquier obra en áreas de predios con pendientes naturales del suelo mayores a cuarenta y cinco por ciento.
- XXXVI. Cuando se obstruya, reencause, altere o modifique cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales.
- XXXVII. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un predio o edificación colindante;
- XXXVIII. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún predio colindante.
- XXXIX. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento.
- XL. No instalar en el predio donde se estén realizando obras o construcciones, un tablero o su equivalente, con los datos que dispone el presente Reglamento, o no tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia y planos de construcción autorizados para realizar las obras, y.
- XLI. Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en este Reglamento en lo relativo a la prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, seguridad, protección, o con lo que, sobre esas materias se indicó en la licencia o autorización correspondiente.

CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES

Artículo 282. Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones de este Reglamento son.

- I. Amonestación,
- II. Multa,
- III. Democión;
- IV. Retiro de instalaciones;
- V. Restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos.
- VI. Reposición de árboles.
- VII. Clausura parcial o total.

- VIII. Suspensión temporal, parcial o definitiva,
- IX. Revocación de las licencias o autorizaciones; y,
- X. Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas

Artículo 283. La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto, tal sanción se aplicará en los casos de las infracciones contenidas en las fracciones X, XV, XVII, XXIV, XXV, XXXVII y XL del artículo 281 del presente Reglamento

Artículo 284. En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, y cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda

Artículo 285. El cumplimiento de la sanción de la reposición de árboles talados sin autorización, cuando los mismos hayan tenido un diámetro superior a los diez centímetros se podrán reponer con árboles que como mínimo tengan una altura de un metro con veinte centímetros y cinco centímetros de diámetro, pero cuya suma de diámetros sea igual a la del árbol o árboles talados.

El infractor podrá optar en cubrir la sanción de reposición de arbolado mediante las especies que indique la Secretaría en un cien por ciento, o en un cincuenta por ciento, siendo que el otro cincuenta por ciento restante será en efectivo equivalente al valor comercial promedio actual al momento de la reposición de los respectivos árboles

Artículo 286. Se entiende como multa la imposición de una sanción económica, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de los Planes, Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia.

La multa es una sanción independiente de las demás contenidas en este Reglamento y tendrá un rango de cincuenta cuotas de salario mínimo a cuarenta mil cuotas de salario mínimo, como máximo, la cual se calificará por la autoridad competente al momento de dictar resolución dentro del procedimiento administrativo.

El pago de una multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, no extingue las demás sanciones ni implica la restauración u obtención de autorizaciones o licencias

Se entenderá por cuota el salario mínimo vigente en el área geográfica en la que se ubica el Municipio

Se aplicará la sanción de multa, en los casos de las infracciones previstas en las fracciones V, VI, VII, VIII, XI, XII, XXVI, XXVIII, XXX, XXXIII, XXXIV, XXXIX del artículo 281 del presente Reglamento

Artículo 287. Para la aplicación de la sanción consistente en multa señalada en el artículo anterior, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La ocupación del infractor o actividad a la que se dedica (Cuando la misma sea conocida por la autoridad que impone la multa);
- II. Su capacidad económica;
- III. El grado de avance de las obras.
- IV. Si con la infracción u hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del Municipio; y,
- V. La reincidencia del infractor

Artículo 288. Se entenderá por demolición la acción de destruir cualquier tipo de construcción que se haya edificado, en contravención a lo establecido en el presente Reglamento y se aplicará en el caso de la infracción prevista en la fracción XXXV del artículo 281 de este Ordenamiento

Artículo 289. Se aplicará el retiro de instalaciones en los casos de la infracción prevista en la fracción XIX del artículo 281 del presente Reglamento

Artículo 290. Se aplicará la sanción del restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, en los casos de la infracción prevista en las fracciones XXIX, XXXVI y XXXVII, del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 291. Se aplicará la sanción de reposición de árboles en los casos de la infracción prevista en las fracciones XVI, XXII y XXIII, del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 292. Se entiende por clausura el cese parcial o total de actividades de una obra, edificación o predio, la cual se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones I, II, XX, XXVII, XXXI y XLI del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 293. Se entiende por suspensión de obras el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente ordena paralizar en forma total o parcial, todo tipo de trabajo en una edificación, construcción o predio, hasta en tanto se cuenten con los permisos que procedan según este Reglamento, dicha sanción se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones III, IV, XVIII, XXI y XXXII del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 294. Se entenderá por revocación el acto administrativo mediante el cual se deja sin efectos una resolución, autorización o licencia por violaciones al presente Reglamento, dicha sanción se aplicará en los casos de las infracciones previstas en las fracciones XIII y XIV del artículo 281 del presente Reglamento.

Artículo 295. Se entenderá por arresto administrativo la privación temporal de la libertad, dicha sanción se aplicará en el caso de la infracción prevista en la fracción IX del artículo 281 del presente Reglamento.

CAPÍTULO IV INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 296. La Secretaría por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Planes, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad previstas, para lo cual podrá realizar periódicamente inspecciones en los lugares donde se estén llevando a cabo construcciones, usos de suelo y usos de edificación y cualquier otra acción de crecimiento.

Artículo 297. Para realizar visitas de inspección y vigilancia, se deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada, con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide.

Dicha orden deberá contener, lo siguiente:

- I. Fecha de su emisión;
- II. Tratándose de persona física su nombre y domicilio;
- III. En caso de personas morales su denominación o razón social y domicilio;
- IV. El lugar que haya de inspeccionarse;
- V. El objeto de la visita, y,
- VI. El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona, bastará señalar el lugar donde haya de realizarse la inspección.

Artículo 298. El personal autorizado, al iniciarse la inspección se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos de asistencia.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 299. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entienda la diligencia;



- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, población o colonia y código postal.
- III. Numero y fecha de la orden de inspección que la motivo
- IV. Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente y en caso de que cuente con dichos documentos, si se están cumpliendo en sus términos;
- V. Si cuenta con las los permisos correspondientes, deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado;
- VI. En todos los casos se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos.
- VII. Si existe riesgo de ejecución de los trabajos, describir los mismos en el reporte, para así ordenar las medidas de seguridad que el caso amerita.
- VIII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección, y.
- IX. Nombre y firma de las personas que intervinieron y así quisieron hacerlo

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para manifestar lo que a su derecho convenga en relación con los hechos asentados en el acta, de lo que se dará cuenta en la misma

A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Artículo 300. La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones

CAPÍTULO V DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 301. Recibida el acta de inspección por la dependencia competente de la Secretaría y en caso de que de la misma se desprendan presuntas infracciones a la Ley, Planes o al presente reglamento y demás ordenamientos, se emitirá acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor, para que, dentro del término de cinco días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con lo asentado en el acta de inspección, ofrezca las pruebas de su intención y formule alegatos.

Artículo 302. Una vez oído al propietario del inmueble o poseedor, apoderado o representante, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho de audiencia concedido dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, cuyos efectos serán, determinar o confirmar las infracciones detectadas en la visita de inspección o las medidas de seguridad impuestas, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado.

Artículo 303. Si la resolución administrativa que pone fin al procedimiento, confirma las infracciones detectadas en la visita de inspección y las medidas aplicadas En la resolución administrativa, se determinará señalarán, confirmarán o, en su caso adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables

Artículo 304. Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento.

Artículo 305. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos la Secretaría podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

Artículo 306. En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 307. No obstante lo previsto en los artículos que anteceden, y siguiendo en lo aplicable las formalidades referidas en este capítulo, las autoridades facultadas conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables, podrán ordenar o llevar a cabo las acciones de inspección y vigilancia correspondientes y la imposición de medidas de seguridad, cuando se trate de infracciones visiblemente notorias a las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos relacionados con la materia.

Artículo 308. Los inspectores notificadores y ejecutores, serán los competentes para ejecutar las órdenes de las autoridades señaladas para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento, de la Ley y demás disposiciones aplicables, así como la ejecución del mismo.

Artículo 309. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, Reglamentos, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

CAPÍTULO VI DE LA DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 310. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, cambios de uso o destinos del suelo, usos de edificación, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, en los Planes o de otras disposiciones de la materia, tendrá derecho a denunciarlo a la Secretaría, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

Artículo 311. Para el ejercicio de la denuncia a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito o proporcionar por otra vía los siguientes datos:

- I. Nombre, domicilio, o identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio o edificación donde se realizan las conductas presuntamente infractoras o los datos que permitan su identificación,
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras,
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas;
- V. Deberá presentar los documentos que acrediten que vive en el Municipio y que es vecino, residente o colindante y afectado por los hechos realizados en el predio, en la edificación, negociación, establecimiento u obras en cuestión, y,
- VI. La firma de él o de los denunciantes, y la designación en este último caso de representante común.

Artículo 312. Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior y en respecto al derecho de audiencia, correrá traslado de la misma al presunto infractor, para que dentro del término de diez días hábiles conteste y ofrezca las pruebas documentales que a su derecho convenga. Transcurrido dicho plazo, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente dentro del término de quince días hábiles siguientes, la cual se notificará al denunciante y al denunciado.

Artículo 313. De resultar fundada la denuncia en la resolución administrativa dictada al respecto, la Secretaría determinará el inicio del procedimiento administrativo tendiente a la aplicación de las medidas de seguridad o sanciones.

262

**TÍTULO XIII
MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

CAPÍTULO UNICO

Artículo 314. Contra los actos dictados con apoyo en el presente Reglamento procederá el Recurso de Reconsideración.

Artículo 315. El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiere surtido efecto la notificación de la resolución que se recurre.

Artículo 316. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y su sustanciación y resolución será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por una autoridad superior deberá de ser turnada a ésta para su sustanciación y resolución.

Artículo 317. El recurso deberá presentarse por escrito en el cual se debe señalar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual deberá estar ubicado dentro del área metropolitana.
- III. El interés legítimo que le asiste al recurrente;
- IV. El acto que recurre y fecha en que se le notificó.
- V. La autoridad que lo expidió.
- VI. Los artículos del Reglamento que considere se dejaron de aplicar o se aplicaron inexactamente.
- VII. Los agravios que se le cause el acto recurrido;
- VIII. Copia del acto impugnado y de la notificación correspondiente;
- IX. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, y tratándose de personas morales los documentos que justifiquen la personalidad del recurrente, y.
- X. La expresión del lugar, fecha y firma del recurrente.

Quando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se le apercibirá para que, en un plazo de tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 318. El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera del término establecido en este Capítulo, y.
- II. Si no está firmado por el o los promoventes.

Artículo 319. Son causas de improcedencia del recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado, o que ya se hubiese resuelto.
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente.
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable.
- IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente.
- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado.

- VI. Contra actos de autoridades municipales diversas o del Presidente Municipal o del Republicano Ayuntamiento cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamientos territorial,
- VII. Contra actos que resuelvan el recurso,
- VIII. Cuando no exista el acto impugnado,
- IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno; y,
- X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

Artículo 320. Procede el sobreseimiento del recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso, si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;
- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido solo afecte a su persona; y,
- III. Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo anterior

Artículo 321. En el acuerdo en que se admita a trámite el recurso, para mejor proveer, se ordenará traer a la vista el expediente donde se originó el acto impugnado.

Artículo 322. La autoridad que conozca del recurso deberá resolver en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores al acuerdo que lo admita. Dicha resolución tendrá por efecto

- I. Confirmar el acto impugnado,
- II. Revocarlo total o parcialmente, o,
- III. Modificación.

Artículo 323. En la resolución del recurso se deberá examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de ese agravio para dictar la resolución

Artículo 324. Es optativo para el particular la promoción del recurso o acudir directamente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo a promover el Juicio correspondiente.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente REGLAMENTO entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado

SEGUNDO.- Se Abroga el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990 - 2010, así como el Reglamento Sobre Usos de Suelo y Construcción en la Zona de Montaña del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- Continúan vigentes las Licencias y Autorizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, tanto por el Republicano Ayuntamiento como por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal

CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones legales que se opongan o contravengan al presente Reglamento.

SEGUNDO: El presente acuerdo deberá de publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta municipal, para los efectos de su entrada en vigor.

TERCERO: Dese el debido cumplimiento al presente acuerdo, a través del Secretario del Republicano Ayuntamiento.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 15 de diciembre de 2005.

**H. COMISIÓN TRANSITORIA CREADA PARA EL ESTUDIO Y LA ELABORACIÓN
DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTOS DEL PLAN PARCIAL
DE DESARROLLO URBANO 1990 - 2010.**


LIC. SALVADOR MARIANO BENITEZ LOZANO
PRESIDENTE


LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ
SECRETARIO


LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES
VOCAL


LIC. JORGE FERNÁNDEZ SALAZAR
VOCAL


C.P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA
VOCAL