Publicado en el POE 27-12-21
Última reforma publicada en el POE 02-09-26

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, LICENCIADO MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 35, APARTADO A, FRACCIÓN XII DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HAGO SABER QUE EL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO, EN LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 17-DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021-DOS MIL VEINTIUNO, HA TENIDO A BIEN APROBAR EL SIGUIENTE:

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
OBJETO

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Regular en conjunto con el Plan de desarrollo urbano, los Planes o Programas Parciales, las demás leyes federales y estatales, el desarrollo urbano en todo el territorio del municipio, promoviendo la sana convivencia entre los espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico y la calidad de vida de sus habitantes;

II. Establecer las bases para la adecuada aplicación del Plan o los Planes o Programas Parciales garantizando el respeto a los objetivos que en ellos se plantean;

III. Delimitar las atribuciones y responsabilidades de las distintas unidades administrativas y órganos de gobierno del municipio competentes en materia de desarrollo urbano; y

IV. Establecer los mecanismos de participación y trabajo conjunto con los ciudadanos del municipio y los especialistas en el ámbito del desarrollo urbano.

CAPÍTULO II
DEFINICIONES

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

I. Alineamiento: Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;

II. Alineamiento Vial: Espacio de la vía publica establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan o Programas Parciales correspondientes, que determinan el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes respecto a unavía pública;

III. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como:subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucciónde inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

IV. Altura de entrepiso: Altura entre dos losas, o entre firme y losa, que conforman un nivel de una edificación, medida del nivel superior de losa al nivel superior de losa o del nivel superior de firme al nivel superior de losa;

V. Altura de edificación: Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se haráhasta el punto más alto de la losa;

VI. Anuncio: Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, grafico, sonoro y/o luminoso;

VII. Anuncio adosado: Todo aquel que use como base de sustentación las fachadas o cualquier pared de una construcción y se proyecte hacia el exterior del edificio o construcción;

VIII. Área de preservación natural: Los parques urbanos, zonas de preservación ecológica, jardines públicos y demás análogas especificadas en el Plan de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable;

IX. Área natural protegida: Son las áreas que se decreten como áreas naturales protegidas por los gobiernos federal o estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. Quedan incluidas dentro de esta definición de forma enunciativa, más no limitativa, las siguientes: el “Parque Nacional Cumbres de Monterrey”; la

"Sierra Las Mitras"; el "Arroyo Seco o San Agustín", según decretos emitidos por las autoridades federales y estatales, respectivamente. El área natural protegida es área no urbanizable;

X. Área urbana o urbanizada: Superficie de suelo destinada a un uso, destino, giro o función de acuerdo al Plan y los Planes o Programas Parciales, ya sea para habitación, producción, comercio o servicio, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que, aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje para el manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;

XI. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: Superficie de suelo en estado predominantemente natural que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotada de servicios, se determina a través del Plan y los Planes o Programas Parciales como urbanizable o de reserva para el futuro crecimiento urbano;

XII. Área no urbanizable: Áreas naturales protegidas, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; terrenos inundables; y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable y se encuentren señaladas como tales en el Atlas de Peligros y Riesgos, así como las demás áreas que como tales defina la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales**, los Reglamentos, Decretos y Declaratorias**; en las que no se podrán realizar acciones de urbanización y crecimiento;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XIII. Atlas de Peligros y Riesgos: Documento emitido o que sea emitido por el gobierno del estado de Nuevo León o por el Ayuntamiento en donde se establecen y clasificanlas zonas de peligros y riesgos en el territorio municipal;

XIV. Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

XV. Barda: Obra, construcción o material que sirve para encerrar o delimitar físicamente un predio o lote, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función elsoportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;

XVI. Bodega: Edificación utilizada exclusivamente para almacenamiento en al menos 80% de superficie de su área edificada y el resto será para áreas complementarias para la operación de la misma. No se considerarán como bodegas, entre otras, aquellas áreas destinadas a almacenaje de oficinas, restaurantes comercios de venta al menudeo y demás edificaciones habitacionales, comerciales, de servicios u otros, cuya función principal no sea el almacenamiento y al menos cuente con el porcentaje de superficie que se establece en este párrafo;

XVII. Casa de asistencia: Vivienda unifamiliar habitada por su propietario y que presta servicio de alojamiento en las que habrá una sola área de cocina, de lavandería, de comedor, antecomedor y estancia recreativa;

XVIII. Clausura: Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la interrupción de actividades de los establecimientos, colocando los sellos o símbolos correspondientes;

XIX. Coeficiente de absorción y área verde (CAAV): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de terreno libre de techo, pavimento, sótano o superficie de cualquier material permeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde, infraestructura verde o arborización, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)} \times 100$$

XX. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)} \times 100$$

XXI. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie total construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie del mismo:

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie Total de Construcción } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)}$$

XXII. **Se deroga**;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

XXIII. Comisión: Es la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, o cualquier otra que la sustituya;

XXIV. Conjunto urbano: Modalidad de aprovechamiento inmobiliario o acción urbanística consistente en una o varias construcciones, en un terreno o polígono con diversidad de giros, funciones y usos, sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio;

XXV. Consejo municipal: Consejo municipal de desarrollo urbano a que se refiere la Ley y que se conformará en los términos de este Reglamento;

XXVI. Consejo consultivo: Consejo consultivo de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y que se conformará conforme al Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio;

XXVII. Demolición: Proceso mediante al cual una edificación o construcción se derriba o destruye, de manera planificada y bajo las medidas de seguridad necesarias;

XXVIII. Demolición parcial: Todo acto de demolición que implique derribar o destruir menos de un 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio;

XXIX. Demolición total: Todo acto de demolición que implique derribar o destruir más del 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio;

XXX. Densidad habitacional: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta;

XXXI. Densidad habitacional bruta: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en el Plan, Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;

XXXII. Densidad habitacional neta: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda en las zonas distintas a la habitacional unifamiliar. Esta densidades la que se establece para las áreas urbanas o urbanizadas en el Plan, los Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;

XXXIII. **Se deroga;**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 6 de mayo de 2025)

XXXIV. Destinos de suelo: Los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio;

XXXV. Distrito: Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio del Plan, los Planes o Programas Parciales para efectos de la planeación urbana;

XXXVI. Distrito de desarrollo específico (DDE) o polígono de actuación específico: Es aquella zona que, ubicada dentro de un distrito, está sujeta a normas especiales que guían su desarrollo, con base en la identidad existente y en la visión a futuro y que podrá ser sujeta a acciones de mejoramiento urbano, de renovación y regeneración;

XXXVII. Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico: Zona definida por decreto de declaratoria de zona protegida con el carácter de Centro Histórico para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, publicado en el periódico Oficial del Estado del viernes 15 de Septiembre de 2006, mediante el cual se delimita la zona de protección del Centro Histórico y crea La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde se aloja la mayor concentración de edificaciones con valor histórico del Municipio;

XXXVIII. Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación específico Valle Oriente: Área del terreno que se describe en la resolución de fecha 29 de julio de 1993, en el expediente administrativo 1120/93, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado;

XXXIX. Edificación: Obra en proceso de construcción o terminada que se encuentre dentro de un predio o lote;

XXXIX. Bis. Enseres: **Mobiliario particular colocado en la Franja de Enseres en la vía pública, con el permiso municipal correspondiente, que permite su instalación y retiro, sin estar o permanecer anclado o adherido al suelo o construcción alguna, relativo al equipamiento de los establecimientos comerciales consistentes que prestan el servicio de alimentos y bebidas, tales como: sillas, mesas, bancos, ventiladores, calentadores y percheros;**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XL. Estudio de Movilidad: Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;

XLI. Espacio Público: Áreas, espacios abiertos, predios delimitados o elementos naturales, destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo y de acceso generalizado a la ciudadanía sin importar edad, credo, género, raza, etnia, condición física o apariencia. Tienen como propósito ofrecer el libre tránsito, recreación y convivencia en calles, plazas, aceras, jardines, bosques, parques y edificios públicos;

XLII. Equipamiento privado: Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un fin privado, y que son utilizados para prestar los servicios urbanos, a un sector de la población;

XLIII. Equipamiento público o urbano: Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un servicio público o urbano y a desarrollar actividades económicas;

XLIV. Estacionamiento privado: Edificación, predio o lote para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos, sin acceso al público en general;

XLV. Estacionamiento público: Edificación, predio o lote que ofrece el servicio exclusivo de estacionamiento de vehículos, de corto o de largo plazo, al público en general;

XLVI. Firme: Colado de concreto reforzado que se realiza sobre el terreno natural nivelado y compactado y forma parte estructural de las edificaciones. Se considera el piso del primer nivel de desplante;

XLVI-Bis. Derogado;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

XLVII. Fraccionamiento: Toda división de predios en lotes o fracciones, para la trasmisiónde la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;

XLVII.Bis. **Franja de Enseres: Espacio de la acera destinado a la colocación de Enseres por parte de los particulares, el cual podrá existir únicamente en los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación previstos en este Reglamento y siempre que todos los elementos de la acera cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en la Ley, la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XLVIII. Frente del lote: Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada;

XLIX. Función(es) o Giro(s): Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Plan para un lote, predio o edificación;

L. Heliestación: Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con abastecimiento de combustible;

LI. Helipuerto: Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con hangar de mantenimiento y resguardo de aparatos y con abastecimiento de combustible;

LII. Helipunto: Superficie sin servicio de combustible, destinada exclusivamente al aterrizaje y despegue de helicópteros;

LIII. Helisuperficie: Espacio físico sin servicio de combustible, con características suficientes para el aterrizaje y despegue de helicópteros en casos de emergencia;

LIV. Infraestructura verde: sistema de prácticas, obras o tratamientos del suelo que sirvanpara la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías y la creación de ambientes más saludables;

LV. IMPLANG: Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León;

LVI. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente o cualesquier otra que la abrogue;

LVII. Losa jardín: Losa parcial o totalmente ajardinada, que cumple con las especificaciones establecidas en el presente Reglamento y está compuesta por capas de tierra capaz de sostener vida vegetal, drenaje e impermeabilización. No se consideran losa jardín, las terrazas con vegetación en contenedores independientesa su estructura;

LVIII. Lote: Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada;

LIX. Manifestación del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LX. Manejo integral de aguas pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras decontrol para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;

LXI. Matriz de Compatibilidad: Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan, los Planes o Programas Parciales; o cualquier otro documento que lo sustituya o complemente en la que se establezcan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos en el municipio;

LXII. Medidas de mitigación: Acciones o abstenciones orientadas a disminuir los efectos negativos que produce el impacto de urbanización en la sociedad y en el medio ambiente, y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;

LXIII. Mezzanine: Losa intermedia entre dos niveles de una edificación con un área menor a las losas entre las cuales se encuentra ubicada y que se pudiera proyectar en forma

de balcón;

LXIV. Minibodega: La edificación de uso exclusivo para almacenaje que se divide en espacios de hasta 100 m2 y que no corresponde parcialmente a ninguna otra edificación con uso distinto. Las áreas destinadas a almacenaje como uso complementario de viviendas, oficinas, restaurantes y otros giros no seránconsideradas minibodegas;

LXV. Municipio: Comprende el territorio de San Pedro Garza García, Nuevo León, México;

LXVI. Muro de contención: Construcción o estructura cuya función es evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones;

LXVII. Nivel: Es el espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata;

LXVIII. Nivel de terreno natural: Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento;

LXIX. Nivel promedio de banqueta: Altura promedio de la banqueta colindante al predio o lote;

LXX. Número oficial: El número que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación conforme a lo dispuesto por este Reglamento;

LXXI. Ochavo: Recorte de una esquina de un lote, predio o manzana de fraccionamiento que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas. Dicho ochavo deberá de estar libre de construcción;

LXXII. Palapa: Construcción techada, adherida o separada de la edificación principal, que debe tener mínimo uno de sus costados sin muro o barrera que permita el acceso al aire libre. Esta construcción podrá tener elementos complementarios como: asador, área de preparación de alimentos, sanitarios, entre otros afines;

LXXIII. Parque urbano o ecológico: Área, lote o predio con características naturales especiales y con un manejo técnico científico tendiente a la sustentabilidad, cuyo aprovechamiento es racional y controlado, para conservar sus recursos y belleza natural;

LXXIV. Pendiente natural: Inclinación del suelo o terreno en su estado natural, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel antes sufrir una transformación debido a la intervención del hombre;

LXXV. Pérgola: Estructura en forma de techo soportada por muros o columnas, integrada por un entramado de vigas o enrejado, que no conforma una losa sólida, y permite lalibre ventilación e iluminación a través de todos sus elementos;

LXXVI. Plan: Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, *"Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación, y Crecimiento",* o aquél que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos;

LXXVII. Plan Parcial: Es un instrumento normativo de planeación urbana y de ordenamiento territorial que establece normas específicas de acuerdo a las condiciones y características de una zona, distrito, polígono de actuación o parte de una ciudad;

LXXVIII. Polígono de Actuación: área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entrela autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

LXXIX. Polígono Loma Larga: Área delimitada que queda comprendida en la resolución de fecha 20 de enero de 1995, en el expediente administrativo 62/95, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, que se complementa con los planos y estudios de pendientes topográficas que se indican en dicha resolución;

LXXX. Predio dominante: Aquél en cuyo favor está constituida una servidumbre;

LXXXI. Predio sirviente: Predio que está gravado con cualquier servidumbre o que sufre la servidumbre a favor de otro predio dominante;

LXXXII. Pretil: Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito puede ser estético, de protección o de canalización y control del agua pluvial;

LXXXIII. Rasantes: Línea que define el desmonte o terraplén de una obra. Designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;

LXXXIV. Reglamento: Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro GarzaGarcía, Nuevo León o aquél que lo sustituya;

LXXXV. Remetimiento: Lineamiento de construcción mediante el cual se determina la franja perimetral mínima de terreno que queda libre de edificación en un lote o predio, contada a partir del límite de cada colindancia del inmueble, cuyo propósito es que la edificación cuente con espacios que sean utilizados para circulación, ventilación,o iluminación. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se establece para cada caso conforme a las normas del Reglamento;

LXXXVI. Secretaría: **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad de San Pedro Garza García, Nuevo León**, o aquella que la sustituya;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

LXXXVII. SEMARNAT: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o aquella que la

sustituya;

LXXXVIII. Sótano: Nivel de una edificación del cual por lo menos más de la mitad de su altura de entrepiso se encuentra por debajo del nivel de terreno natural del lote o predio.

Cuando el nivel de terreno natural no pueda ser determinado, se tomará en consideración el nivel promedio de banqueta;

LXXXIX. Superficie de construcción bruta (SCB): Superficie total de construcción, existente o por construir, techada, independientemente del material utilizado, de una o más edificaciones en un lote o predio;

XC. Superficie de construcción rentable (SCR): Superficie de construcción susceptible de comercialización o renta utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento;

XCI. Superficie total de construcción (STC): Es aquella que se obtiene de quitarle a la (SCB) los elementos señalados en el artículo 10 de este Reglamento;

XCII. Suspensión: Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos o símbolos correspondientes;

XCIII. Terreno: Superficie de suelo no delimitada que forma parte de un predio, en el entendido de que el total del terreno dentro de los límites de propiedad integra un predio;

XCIII. Bis. Toldo: Cobertizo o techumbre de estructura ligera, fija o extensible, con cubierta de textil o material equivalente instalada sobre la fachada de una edificación, en la que se pueden colocar rótulos;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XCIII. Bis 1. Toldo extensible: Estructuras ligeras sin apoyos verticales en la acera, que se caracterizan por tener un mecanismo de extensión retráctil que permite desplegar o retraer la cubierta de textil, según sea necesario, en su eje horizontal;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XCIII. Bis 2. Toldo fijo: Estructuras ligeras, sin apoyos verticales en la acera, de dimensiones invariables que no son ajustables y se mantienen en su lugar;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

XCIV. Urbanización: Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos yla vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

XCV. Uso de edificación: Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella;

XCVI. Uso de suelo predominante: Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se

entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje. Este concepto será utilizado para efectos de diagnóstico y análisis de una zona, en el entendido de que la zonificación específica para cada lote dentro de estas zonas, es la definida en el plano E2;

XCVII. Uso del suelo: Los fines particulares a los que se dedica un lote o predio;

XCVIII. Vecino: El propietario de, o residente en, un lote o predio en el municipio;

XCIX. Ventanilla Única de Construcción: Oficina municipal en donde se conjuntan las acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar y coadyuvar en un solo espacio físico en la gestión administrativa de todoslos trámites municipales involucrados con las licencias de construcción definidas en el presente Reglamento;

C. Vivienda: Edificación o construcción destinada al uso habitacional;

CI. Vivienda dúplex: Aquélla edificación destinada al uso habitacional donde dos viviendas unifamiliares coexisten en un solo lote o predio como si fueran una sola, cuyo diseño y construcción solo podrá ser de forma horizontal, siempre que tengan una losa o pared en común;

CII. Zona de montaña: Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el presente Plan, Planes o Programas Parciales y en este Reglamento;

CIII. Zona de riesgo o Zona de peligro: Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de peligros y riesgos, o en aquellos documentos que los remplacen, que por su ubicación representan peligro y riesgo debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuiciosa las personas o a sus bienes;

CIV. Zonas de Conservación: son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente, para regular y ordenar las acciones urbanas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturasy estacionamientos;

CV. Zonas de Mejoramiento: son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente en donde se podrán desarrollar las acciones urbanas con los alcances siguientes: I. Habilitación: mediante la introducción de nuevasredes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano; II. Rehabilitación: mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de

equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial; III. Renovación: mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y IV. Restauración: mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales. Para estas zonas se deberán implementar programas y actualizar los reglamentos para promover los usos de suelo mixto con una mezcla adecuada, con una mayor flexibilidad en las densidades habitacionales y los requisitos de cajones de estacionamiento;

CVI. Zonas de Crecimiento son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente, son aquellas en donde para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

CVII. Distrito Zona de Montaña: Es aquella zona que el Plan, Planes o Programas Parciales determinen con uso de suelo habitacional y está ubicada dentro de la zona de montaña;

CVIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan el municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

CIX. Zonificación primaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 14 del presente Reglamento, y

CX. Zonificación secundaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 16 del presente Reglamento.

CAPÍTULO III
GENERALIDADES

Artículo 3.- Todos los documentos que conforman el Plan, los Planes y Programas Parciales se deben interpretar de manera conjunta y no individualmente.

Artículo 4.- Cualquier documento que se expida en contravención a lo estipulado en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales o este Reglamento, se considerará nulo de pleno derecho.

Artículo 5.- En lo no previsto en la Ley, en el Plan en los Planes o Programas Parciales o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 6.- El presente Reglamento contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos determinados en este Reglamento.

Artículo 7.- Los usos del suelo que se señalan en el Plan, en los Planes o Programas Parciales y sus anexos constituyen expectativas de derecho que se actualizan al confirmarse mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme al Plan y los Planes o Programas Parciales vigentes al momento de la solicitud.

Los interesados en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo.

Adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir los requisitos que para ese trámite establece la Ley y este Reglamento.

No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o predios que formen parte de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización.

Artículo 8.- Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de edificación, debiendo contar previamente con la licencia de uso de suelo y con la licencia de construcción; pudiéndose solicitar conjuntamente las tres licencias, o bien la licencia de construcción y la de uso de edificación, cuando ya se cuente con la licencia de uso de suelo o bien la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación, cuando ya se tenga la licencia de construcción.

Para expedir la licencia de uso de edificación, la actividad que se pretende ejercer en la edificación debe estar determinada como permitida o como condicionada pero permitida, conforme a la Matriz de Compatibilidad vigente al presentarse la solicitud; salvo que se cuente con una licencia de uso de suelo en la que se haya autorizado el giro o función específica.

No se requiere de la licencia de uso de edificación en los casos de edificaciones para uso habitacional unifamiliar.

Artículo 9.- El CUS es intransferible, con excepción de lo establecido en el Título Séptimo denominado “Conjunto Urbano”, los cuales podrán ser distribuibles entre los lotes resultantes del polígono del conjunto urbano. Las densidades serán transferibles entre lotes o predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

Artículo 10.- El cálculo del CUS en un lote o predio para cualquier tipo de uso de suelo distinto al habitacional, se incluirá la superficie de construcción bruta (SCB), excluyendo de la misma las siguientes superficies construidas, por construir o ambas:

I. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;

II. Los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas (solo cuando no sea la actividad principal), lobby y terrazas (solo cuando el uso principal no sea el de terraza), y

III. Para todo el Municipio la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas debajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

Cuando no exista un CUS máximo definido para cualquier área de terreno, éste será de 1.0 veces.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 11.- En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo a su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

a) Cubos de elevadores;

b) El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;

c) Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;

d) Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;

e) Equipos para la captación de energía solar;

f) Equipos para la generación de energía eólica;

g) Antenas de televisión, pararrayos o astas;

h) Tiros de chimenea o de ventilación;

i) Pretiles o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 m;

j) Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20

m;

k) Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 m, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;

l) Terrazas descubiertas;

m) Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos (clave 3111 de la Matriz de Compatibilidad del Plan), los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y

n) Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

Artículo 12.- En edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, el CAAV podrá ser aplicado a través de las distintas formas, mencionadas en el presente artículo, que deben aportar la capacidad de captar agua de lluvia y fomentar la biodiversidad.

Sobre terreno natural:

a) Arborización y áreas ajardinadas con vegetación nativa.
b) Infraestructura Verde:
   - Adoquín permeable sobre una capa de grava o tierra de mínimo 30 centímetros de profundidad para cualquier uso distinto al de estacionamiento temporal o permanente de vehículos de motor (cuantificando un 50% del CAAV requerido).
   - Grava o compuestos para cualquier uso distinto al de estacionamiento temporal o permanente de vehículos de motor.
   - Jardines de lluvia.

De losa jardín:

Se podrá sustituir hasta un 50% del CAAV requerido mediante losa jardín. Para la sustitución de CAAV requerido por losa jardín, además se debe cumplir con lo siguiente:

a) Que por cada metro cuadrado que se pretenda sustituir del CAAV, se proporcione cuando menos la cantidad de 1.50 m2 de losa jardín, en una o más áreas cuyas dimensiones perimetrales, de largo o de ancho, nunca sean menores de 1.50 m2;

b) Que el proyecto de edificación incluya el diseño, construcción y operación de un pozo de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos *(NOM-015-CONAGUA-2007)* cuando sea una superficie mayor a 500 m2, para que la recarga de agua pluvial de toda la losa jardín vaya al subsuelo dentro del lote o predio. Quedan excluidas de esta sustitución los terrenos ubicados en zona de montaña o con peligros o riesgos geológicos.

c) Que la losa jardín sea la cubierta superior de la edificación, ya sea azotea o terraza intermedia exterior;

d) Que la superficie de sustrato orgánico o tierra que albergará las especies vegetales en la losa jardín no sea menor al 85% de la superficie total de la losa; y que dé esta, la destinada a pastos no sea mayor al 50%;

e) Que la losa jardín contenga al menos: un árbol por cada 64 m2 de losa, el cual debe tener dos pulgadas de diámetro en su tronco como mínimo, medido a una altura de 1.20 m; un arbusto mediano por cada 4 m2 de losa, el cual deberá tener una altura mínima de 50 cm; y un arbusto pequeño por cada metro cuadrado de losa, el cual debe tener una altura mínima de 20 cm;

f) Que los espesores de sustrato orgánico (tierra) para sustentar la masa vegetal correspondan a: 1.20 cm de profundidad mínima para árboles; 50 cm de profundidad mínima para arbustos; y 25 cm de profundidad mínima para pastos, herbáceas, cubridoras y rastreras;

g) Que las especies vegetales a albergarse en la losa jardín sean mayoritariamente de bajo consumo de agua, siendo al menos un 51% de las mismas endémicas del estado de Nuevo León;

h) Que se especifique la solución estructural, mediante un estudio estructural, los sistemas de riego, la impermeabilización, el diseño de pendientes pluviales y la ingeniería de drenaje, que garanticen la viabilidad de construcción de la losa jardín y los espacios edificados debajo de la misma;

i) Que cuente con acceso peatonal directo y el equipo necesario para el mantenimiento que asegure la sobrevivencia de las especies vegetales;

j) Que en el lote o predio donde se realizó la sustitución de parte del terreno natural por losa jardín, se habilite un pozo de absorción de agua pluvial. En caso de optar por pozos de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos *(NOM-015-CONAGUA-2007)* cuando sea una superficie mayor a 500 m2;

k) Que se habiliten la losa jardín y el pozo de absorción en su totalidad antes de que inicie la utilización de la edificación;

l) Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación, existan y funcionen, la losa jardín, cumpliendo con lo anteriores incisos en su totalidad y con las especies vegetales vivas y sanas, y el pozo de absorción;

m) Utilizar los sistemas (canaletas) que recolectan y conducen el agua de lluvia de techos y azoteas para el riego de jardines o áreas verdes, y

n) Fomentar el crecimiento de vegetación en techos y azoteas que mejoran el aislamiento térmico de la edificación, con los consiguientes ahorros energéticos.

TÍTULO SEGUNDO
NORMAS PARA REGULAR LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS

Artículo 13.- El suelo del territorio municipal se clasifica en:

I. Zonificación primaria;

II. Zonificación secundaria, y

III. Políticas de Ordenamiento del Territorio:
   a) Zonas de Conservación;
      i. Habitacional;
      ii. Ambiental;
      iii. Áreas Protegidas.
   b) Zonas de Crecimiento;
   c) Zonas de Mejoramiento;
   d) Zonas de Consolidación.

Se entenderá como Zona de Transición, a la colindancia entre la delimitación de dos zonificaciones con políticas de ordenamiento del territorio distintas, según lo identificado en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio. Estas zonas deberán revisar con mayor detalle en un ancho de influencia de 30 metros respecto laacción urbana que se pretenda desarrollar en un lote o predio en específico. Según los giros existentes y los solicitados para dictaminar su compatibilidad según el grado de impacto de aquellos usos que amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas. Para poder definir un giro condicionado, complementario o prohibido en estas zonas de transición será necesario contar con un dictamen en sentido positivo por parte del IMPLANG acompañado del visto bueno de la junta de vecinos debidamente establecida en la zona, colonia o parte de la colonia.

Artículo 14.- La zonificación primaria es la clasificación y delimitación geográfica que se expresa gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales con su clave y simbología correspondiente. Las zonas primarias se conforman por las zonas secundarias que se requieran conforme a la clasificación estipulada en el Reglamento.

Las zonas primarias se clasifican en:

I. Área urbana o urbanizada;

II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano; y

III. Área no urbanizable:

a) Por causas de preservación ecológica;

b) Por prevención de riesgo;

c) Por mantenimiento de actividades productivas;

d) Por tener pendientes mayores a 45%; o

e) Por disposición del Plan o de los Planes o Programas Parciales.

Quedan excluidas de la fracción III inciso d) las áreas pertenecientes a un fraccionamiento que haya sido autorizado previa la entrada en vigor de dicho ordenamiento.

Artículo 15.- Los fraccionamientos, conjuntos urbanos o construcciones, que se desarrollen en predios colindantes con áreas naturales protegidas, conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán observar lo siguiente:

I. Los planes y programas municipales de desarrollo urbano y el programa de zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán establecer una franja separadora de amortiguamiento de al menos 15-quince metros de ancho, a lo largo de la colindancia con el área natural protegida; y

II. Esta franja separadora de amortiguamiento podrá ser:

a) Una vialidad vehicular o peatonal, y

b) Un área de cesión municipal, habilitada como parque o jardín.

Artículo 16.- La zonificación secundaria es la subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Éstas se establecen gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales, asignando una clave y simbología para cada clasificación.

Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en las siguientes zonas secundarias:

I. Según el uso de suelo:

a) Habitacional;

b) Comercio y servicio;

c) Equipamiento privado;

d) Industrial, y

e) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios, según se señale en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo del Plan o de los Planes o Programas Parciales vigentes.

II. Según los destinos del suelo:

a) Espacio abierto y área verde;

b) Equipamiento público;

c) Equipamiento urbano;

d) Infraestructura y obras complementarias;

e) Vialidad y obras complementarias, y

f) Mixto.

III. Las zonas primarias de área no urbanizable:

a) Área de preservación natural, y

b) Área natural protegida.

La Zonificación secundaria se clasifica a su vez en giros o funciones, según lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del Plan, Planes o Programas Parciales vigentes.

Artículo 17.- La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en el Plan o los Planes o Programas Parciales, se ajustará a los lineamientos siguientes:

I. Los límites indicados en el Plan los o Planes o Programas Parciales vigentes;
II. Los límites territoriales del municipio;
III. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
IV. El derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril;
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. Los ejes de las manzanas.

Artículo 18.- Si un mismo predio o lote se encuentra ubicado en dos o más zonas secundarias, cada área del predio o lote quedará sometida al régimen que le corresponda de acuerdo al plano E2 del Plan y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en

cada una de las zonas de acuerdo al plano E2 del Plan y a la Matriz de Compatibilidad del mismo. Lo anterior no aplicará para los Distritos de Desarrollo Específicos o Polígonos de Actuación.

CAPÍTULO II
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 19.- Los usos y destinos de suelo que se determinan en la zonificación secundaria del plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales según su actividad, a su vez se clasifican en funciones o giros que se relacionan para cada uso y destino en la Matriz de Compatibilidad aplicable para los lotes o predios, según la zona secundaria en la que se ubiquen dentro de los citados Planes o Programas.

Artículo 20.- Los Distritos de Desarrollo Específico definidos en el Plan contienen uno o más usos de suelo mismos que se identifican en el Plano E2 por un color específico. El color de cada lote determina el uso de suelo que le corresponde, sin que pueda generalizarse un solo uso para todo el Distrito si el Plano E2 no lo contempla. Lo mismo aplica para los Planes o Programas parciales correspondientes.

Para aplicar la Matriz de Compatibilidad, se deberá respetar el uso de suelo del lote según el Plano E2 del Plan o los planos respectivos de los Planes o Programas parciales, y sólo podrá aplicarse la columna específica para el distrito cuando el lote esté identificado como "En Distrito de Desarrollo Específico o Polígono de Actuación" (rosa). Si el uso de suelo es distinto al referido, se deberá aplicar la matriz usando la columna relativa a ese uso.

CAPÍTULO III
USOS Y DESTINOS DEL SUELO CON GIROS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS

Artículo 21.- Los usos y destinos del suelo, permitidos, condicionados o prohibidos, para cada zona secundaria del plano E2 del Plan o los Planes o Programas Parciales correspondientes, se clasifican y determinan, en la Matriz de Compatibilidad.

Todo uso y destino del suelo para un lote o predio en particular que no esté señalado en el plano E2 del Plan o en los Planes o Programas Parciales correspondientes, así como todo giro o función no incluido en la Matriz de Compatibilidad se considera prohibido.

Artículo 22.- Los inmuebles propiedad de la federación, estado o municipio, que sean del dominio público, actuales o futuros, podrán ser aprovechados o utilizados por interés público sólo para los usos, funciones y destinos, en las clasificaciones establecidas en la Ley, el Reglamento y el Plan, es decir, como destinos de espacios abiertos y/o áreas verdes, de equipamiento público o de infraestructura.

Artículo 23.- Lo usos y destinos condicionados son 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 se establezcan en la Matriz de Compatibilidad y este Reglamento, puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos, telecomunicaciones 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.

En el caso de estaciones de servicio denominadas gasolineras, estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio, o distribución de gas, se deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Ley y este Reglamento.

Artículo 24.- Los usos y destinos del suelo con funciones o giros complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino permitido para su mejor desempeño y deben coexistir sin interferencias en la zona.

Los usos y destinos del suelo con funciones o giros que sean complementarios o compatibles, deben sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. y demás normas y ordenamientos legales ambientales aplicables, con el fin de no afectar la calidad de vida de los vecinos. Ninguno de estos giros debe causar ruido mayor al que marque el citado Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 25.- En las zonas marcadas en el plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales, con uso del suelo habitacional multifamiliar III pueden desarrollarse como función o giro complementario aquellas permitidas en la Matriz de Compatibilidad. Estas funciones solo se permitirán en la planta baja y área subterránea del edificio a nivel de la calle principal que da servicio al edificio y deberán respetar los demás lineamientos aplicables a la edificación habitacional.

Artículo 26.- Las funciones o giros complementarios o compatibles a los usos habitacionales ubicados en las zonas de vivienda unifamiliar II y multifamiliar II serán: abarrotes, cerrajería, consultorios médicos, enseñanza privada informal que no exceda de 5 alumnos, estéticas, frutería, sastrería, servicios de reparación de zapatos y electrodomésticos, servicios profesionales, taller de artesanías, tortillerías y venta de alimentos. Quedan prohibidos todos los demás giros, incluidos los de elaboración, venta o consumo de bebidas alcohólicas.

En todos los casos señalados en el párrafo inmediato anterior, la superficie de construcción asignada al giro o función complementario no debe exceder del 50% de la edificación o 40 m2, lo que sea menor. El uso, giro o función complementario no debe desarrollarse ocupando las áreas de los volados, terrazas o cocheras o el espacio público (banquetas o calle).

La realización de la actividad o el servicio que se preste, conforme a lo establecido en este artículo debe ser atendida por el propietario o poseedor del lote o predio, su cónyuge,

concubina o concubinario, o por parientes consanguíneos hasta el tercer grado en línea recta o hasta el segundo grado en línea transversal.

Artículo 27.- Las funciones o giros complementarios o compatibles distintos a los habitacionales y, que se ubiquen dentro de un lote o predio referido en el artículo 26 del Reglamento, no requerirán licencia de uso del suelo.

Para el aprovechamiento de los giros o funciones complementarias o compatibles en vivienda unifamiliar II o multifamiliar II, el propietario o poseedor del predio debe presentar aviso a la Secretaría. El aviso debe contener la siguiente información:

a) Nombre del propietario o poseedor del predio o lote;
b) La función y el giro del aprovechamiento especifico que desea ejercer;
c) La ubicación del predio o lote;
d) El número de expediente catastral;
e) Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, y
f) Acreditar el derecho de propiedad o el de posesión con la escritura pública inscrita en el Instituto Registral y Catastral, o con el contrato de arrendamiento, comodato o equivalente.

Artículo 28.- Los usos y destinos del suelo con funciones o giros prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, o que contravengan lo dispuesto en esta Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales u otros ordenamientos jurídicos y, por lo tanto, no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Son usos de suelo, giros, funciones, destinos o actividades no factibles, no adecuados, no recomendables, no favorables, ni convenientes y, consecuentemente, prohibidos, si éstos no están expresamente permitidos o condicionados pero permitidos en el Plan o su Matriz de Compatibilidad.

Artículo 29.- Además de las funciones y los giros que se indiquen como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, así como de los señalados en el artículo inmediato anterior, también se consideran prohibidos los siguientes:

I. Casinos, Casas o Centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares o aquellas actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos;
II. Establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas semidesnudas y/o desnudas, en vivo o mediante medios electrónicos;
III. Hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación;
IV. Prostíbulos;
V. Salas de masajes no terapéuticos, y
VI. Los demás que establezcan las Leyes Federales o Estatales, según corresponda.

TÍTULO TERCERO

ZONAS HABITACIONALES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30.- Las zonas habitacionales son aquellas que se determinan y delimitan en la zonificación secundaria contenida en el plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales, las disposiciones de este Título Tercero son aplicables a estas zonas. Los lotes o predios en zonas habitacionales pueden estar ubicados dentro o fuera de la zona habitacional de montaña; a los lotes o predios habitacionales que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña se le aplicará esta última normatividad el Capítulo correspondiente al Distrito de Zona de Montaña.

Artículo 31.- La vivienda se clasifica en:

I. **Vivienda unifamiliar I.-** Edificación de vivienda única ubicada en un lote o predio. Sirve de residencia habitual permanente o temporal para una sola familia;

II. **Vivienda unifamiliar II.-** Edificación de vivienda única ubicada en un lote o predio, en la que una pequeña área de la edificación se podrá destinar para el uso comercial o de servicios, en las clasificaciones o giros, y cumpliendo con las condiciones indicadas en el artículo 25 de este Reglamento;

III. **Vivienda dúplex. -** Dos viviendas unifamiliares en un solo lote o predio, en forma horizontal, y que en conjunto no excedan la densidad habitacional para vivienda dúplex permitida para la zona en la que se ubican y cumplan con los demás lineamientos urbanísticos específicos de la zona en la que se ubican;

IV. **Vivienda multifamiliar I**.- Vivienda habitacional con 3 o más viviendas en un solo lote o predio pudiendo ser vertical u horizontal. A su vez se clasifican en:

a) Multifamiliar horizontal, cuando cada vivienda está ubicada sobre una porción de la superficie del terreno y sobre la cual no hay otra vivienda sobre esa porción de terreno;

b) Multifamiliar vertical, cuando las viviendas se ubican unas sobre otras en forma vertical, en varios niveles, en una o más edificaciones o torres, en donde el uso de la superficie del suelo o de desplante es un elemento común de las mismas, y

c) Multifamiliar mixta, cuando la edificación incluye vivienda multifamiliar horizontal y vertical.

V. **Vivienda multifamiliar II.-** Vivienda multifamiliar, en la que un área de la edificación de una o más de las viviendas ubicada en la planta baja se pueden destinar para el uso comercial o de servicios, en las clasificaciones funciones o giros, y cumpliendo con las condiciones indicadas en el artículo 25 de este Reglamento, y

VI. **Vivienda multifamiliar III.-** Edificación de vivienda multifamiliar vertical en la cual se ubican usos del suelo de comercio y de servicios exclusivamente en la planta baja o la planta a nivel de calle de la edificación y en el área subterránea, y el restode la edificación es uso habitacional.

Artículo 32.- La acción de fraccionar en las áreas señaladas con las densidades "A", "B", "C", "D", "E" y "F" en el plano E3 del Plan, además de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley, podrá incluir áreas para uso de comercio local de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad del Plan, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

I. Las áreas de comercio local no serán en su conjunto superiores al 6% del área vendible o a 1,500 m2, lo que sea menor;

II. El área mínima del lote o predio de comercio local será de 400 m2 de superficie, con frente mínimo de 16.00 m; y

III. El diseño urbano en las áreas urbanizables debe incluir las vías públicas y los espacios necesarios para que las zonas comerciales queden separadas físicamente de las áreas habitacionales.

CAPÍTULO II
DIMENSIONES DE LOS LOTES O PREDIOS

Artículo 33.- Los lotes o predios resultantes de nuevos fraccionamientos habitacionales y las áreas privativas de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deben tener la superficie mínima que establece el plano E3 del Plan para la zona en que se ubique el lote o predio objeto del trámite o acción urbana, y el frente mínimo será de 7.00 m.

Para determinar la superficie en los casos de lotes resultantes del proceso de regularización dela tenencia de la tierra, se aplicará lo dispuesto por la Ley para ese procedimiento.

Artículo 34.- Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones, o alguna fusión, incluidos los que se encuentren en la zona habitacional de montaña deben cumplir con la densidad y tener la superficie mínima que establece el plano E3 del Plan para la zona en que se ubique el lote o predio objeto del trámite o acción urbana, y el frente mínimo del lote o predio será de 7.00 m; observándose lo indicado en este Reglamento.

CAPÍTULO III
EDIFICACIONES NO HABITACIONALES DENTRO DE ZONAS HABITACIONALES

Artículo 35.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales con uso distinto al habitacional, consideradas como compatibles con las zonas habitacionales unifamiliares, tendrán que seguir todos los lineamientos de la zona habitacional en la que se encuentren, incluyendo los lineamientos de COS, CAAV y de forma urbana (altura máxima, alineamientos y remetimientos), con excepción al CUS máximo para estas edificaciones, el cual será de 1.0 veces.

Cuando se trate de edificaciones de estacionamientos privados, la altura máxima no debe exceder 7.20 m.

CAPÍTULO IV
DENSIDADES HABITACIONALES

Artículo 36.- La densidad habitacional bruta será la establecida en el plano E3 del Plan, indicando para cada tipo de densidad la superficie mínima neta de los lotes o predios resultantes ubicados en área urbanizable.

Para obtener el número de viviendas permitidas para un lote o predio ubicado en una zona urbanizable, se debe multiplicar la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea, conforme a la densidad habitacional establecida en el plano E3 del Plan, según la zona en que se ubique el lote o predio en análisis, por la cantidad de hectáreas que comprenden la superficie del lote o predio.

Cuando un lote o predio esté ubicado en parte de su superficie en área urbanizable y las otras áreas se ubiquen en zonas que se encuentren afectadas por destinos o esté afectadopor áreas no urbanizables; para obtener el número de viviendas permitidas se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior. Todas las viviendas deberán ser construidas únicamente en la zona urbanizable.

Cuando para un lote o predio se le determinen en el plano E3 del Plan dos o más tipos de densidades, para obtener el número de viviendas permitidas, se aplicará lo dispuesto por el segundo párrafo de este artículo para cada área según el tipo de densidad, y los resultados de cada una se sumarán; sin embargo, se debe respetar la densidad de cada área, mediante la propuesta de los lotes o predios correspondientes a las mismas. En todos los casos se deberán respetar los lineamientos de construcción correspondientes a cada porción.

Artículo 37.- La densidad habitacional neta en las áreas urbanas o urbanizadas será la establecida en el plano E3 del Plan, en el cual se establece para las zonas habitacionales unifamiliares el tipo de densidad y la superficie mínima del lote o predio, y para las zonas habitacionales multifamiliares se establece el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

El número de viviendas permitidas para un lote o predio, tratándose de uso habitacional unifamiliar, se obtiene dividiendo su superficie total entre la superficie mínima que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona. En los casos de nuevos fraccionamientos, el lote mínimo debe cumplir con la superficie mínima de terreno por lote, según el tipo de densidad que se permita en la zona.

En el análisis del número de viviendas permitidas para un lote o predio bajo la modalidad de vivienda dúplex, en tratándose de zonas donde se prevea como uso predominante el suelo habitacional unifamiliar, podrá considerarse que únicamente bajo estas modalidades de vivienda se cumple con el tipo de densidad permitida para la zona de que se trate según el plano E3 del Plan, si el dúplex no representa un incremento marginal en número de

viviendas mayor a 0.5 cero punto cinco veces el resultado de la operación de dividir la superficie total del predio entre la superficie mínima del lote que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona de que se trate de acuerdo al citado Plano E3, siempre y cuando se cumplan con los demás lineamientos urbanísticos o de construcción específicos para vivienda unifamiliar según la zona en la que se ubican. En este caso, si el incremento marginal autorizado en este párrafo constituye una fracción de unidad igual o mayor al 0.5 cero punto cinco, conforme al resultado de la operación matemática mencionada en este párrafo, se considerará que el resultado es una unidad de vivienda más si ello encuadra en la definición de dúplex.

En desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la superficie de cada lote o unidad privativa en condominio, debe cumplir con la superficie mínima de lote o predio que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, y no se debe comprender el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte del lote o la unidad en condominio.

Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en las que el plano E3 del Plan no prevea una densidad habitacional, la densidad habitacional aplicable será HM7.

Artículo 38.- La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical, que se permita en un lote o predio con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, según el plano E3 del Plan o, en su defecto, este Reglamento.

En el caso de vivienda multifamiliar vertical, la fracción resultante de la operación matemática que sea mayor del 0.5 unidades de vivienda, se considerará como una unidad de vivienda más.

Cuando la vivienda multifamiliar horizontal se pretenda someter al régimen de propiedad en condominio horizontal, cada unidad privativa debe cumplir con la superficie mínima de terreno por unidad de vivienda que le corresponda, según el tipo de densidad que se permita en la zona, en la cual no se debe considerar el área proindiviso de las áreas comunesdel desarrollo como parte del lote o la unidad en condominio.

CAPÍTULO V
MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 39.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 m y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.

Los barandales translúcidos o transparentes ubicados sobre un muro de contención, que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 m, instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como barda.

En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4 m, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; para determinar la pendiente natural del lote o predio se observará el procedimiento establecido en esteReglamento.

Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización desde un inicio antes de iniciar con la construcción del inmueble.

La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificara con la que le corresponde a la edificación.

CAPÍTULO VI
PREDIOS HABITACIONALES UBICADOS FUERA DEL DISTRITO ZONA DE MONTAÑA

SECCIÓN I. COEFICIENTES DEL SUELO

Artículo 40.- El COS máximo para los lotes o predios con uso habitacional será:

I. En lotes o predios con superficie hasta 150.00 m2, el COS máximo será del 90%;

II. En lotes o predios con superficie mayor de 150 m2 y hasta 350 m2, el COS máximo será del 80%; y

III. En lotes o predios con superficie mayor 350 m2, el COS máximo será del 70%.

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m2 y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y al Plano E3 del Plan, respectivamente, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco Primer Sector, Lucio Blanco Segundo Sector, Lucio Blanco Tercer Sector, Los Pinos Primer Sector, Los Pinos Segundo Sector, Luís Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como la Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo, la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal, Lázaro Garza Ayala, Colonia Centro, Revolución, Vista Montaña y el Obispo (Sólo en los casos donde se apoye con el programa de dignificación de vivienda) cuya superficie no supere los 300 m2, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Artículo 41.- En los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo siguiente:

Fuera del Distrito Zona de Montaña	
Tamaño lote	CAAV Mínimo
Hasta 135 m^2	5%
135 m^2 a 350 m^2	10%
350 m^2 a 600 m^2	15%
600 m^2 a 2,500 m^2	20%
Mas de 2,500 m^2	25%

Nota: Serán excepción a esta normativa los predios o lotes que tengan una superficie de hasta 50 m^2 en los cuales el CAAV será de 0%

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el último párrafo del artículo 40 del presente Reglamento, y cuya superficie no supere los 300 m2, el CAAV puede ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m2 y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y al Plano E3 del Plan, respectivamente, el CAAV puede ser libre cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios.

Artículo 42.- A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que establece el artículo 369 de este Reglamento.

Artículo 43.- Los propietarios de las edificaciones de vivienda multifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional multifamiliar, deben cumplir con el CUS máximo que les resulte aplicable de acuerdo a la zona en la que se ubiquen y según lo establecido en el plano E3 del Plan.

Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en las que el plano E3 del Plan no prevea un CUS, el CUS aplicable será de 1.0 veces.

El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento.

SECCIÓN II
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 44.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:

I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m2, la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;

II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m2 y hasta 2,500 m2, la altura máxima permitida será de 12 m; y

III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m2, la altura máxima permitida será de 15 m.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

Artículo 45.- En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20% y hasta el 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.

Artículo 46.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la siguiente:

I. Vivienda multifamiliar horizontal: Una altura máxima permitida será de 11 m o tres niveles, lo que sea menor;
II. Vivienda multifamiliar vertical: Se estará a lo previsto en el artículo 87 de este Reglamento; y
III. Vivienda unifamiliar, dúplex: Se estará a lo previsto en el artículo 44 de este Reglamento.

La altura de cualquier edificación de uso no habitacional ubicada en zona habitacional debe cumplir con la altura establecida en la zona en la que se ubique.

Artículo 47.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 m, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.

SECCIÓN III
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 48.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales fuera del Distrito Zona de Montaña, deberán de respetar los siguientes lineamientos:

El alineamiento vial correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan los Planes o Programas Parciales vigentes o bien a la resolución o acuerdo del que resulte.

Los remetimientos frontales, laterales y posteriores serán conforme a la siguiente tabla:

Remetimientos			
Frente	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**
Menor a 8 m de frente	0.00 m	0.00 m	1.50 m
Mayor a 8 m de frente	0.00 m	1.50 m (Solo exigible en 1 lado)	3.00 m

a) En los casos en que 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 este remetimiento;

b) Cuando un lote o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio;

c) Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento, y

d) No se exigirá remetimiento posterior en los casos de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.

Tratándose de lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m² y que estén ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 40 de este Reglamento, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015.

Para ampliaciones de construcción, la Secretaría no podrá exigir el cumplimiento de remetimientos en los términos de este Reglamento, en aquellos casos que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento menor al previsto en este ordenamiento.

De igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, debiendo acompañar el visto bueno de los vecinos colindantes afectados por ese remetimiento.

Artículo 49.- En lotes o predios con uso habitacional unifamiliar no se exigirán remetimientos en sótanos, siempre y cuando se cumpla con el CAAV y con excepción en las colindancias con lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar, en cuyos casos deberá observar un remetimiento mínimo de 1.50 m en la colindancia con dicho lote o predio unifamiliar. En lotes o predios con uso habitacional multifamiliar se debe respetar un remetimiento perimetral de al menos 1.50 m respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano.

No se permitirá la construcción de cualquier edificación, cimentación, anclaje o cualquier mejora en un predio o lote colindante que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se cumpla con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 315 de este Reglamento.

Artículo 50.- . Cuando un lote o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Plan, no se exigirá remetimiento en la colindancia con dicha área.

CAPÍTULO VII
DISTRITO DE ZONA DE MONTAÑA

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51.- En los lotes o predios ubicados dentro de la zona habitacional de montaña, serán aplicables las disposiciones específicas contenidas dentro del presente capítulo, así como las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 52.- La zona habitacional de montaña, comprende la parte o área de la colonia, fraccionamiento, zona o predio identificado en el presente artículo y que se encuentren delimitados en los planos contenidos en el Plan o en los Planes o Programas Parciales vigentes.

En la parte que corresponda, se incluyen en la zona habitacional de montaña:

1. Ampliación Jardines de San Agustín;

2. Balcones del Campestre;

3. Bosques de San Ángel ampliación Palmillas;

4. Bosques de San Ángel sector Palmillas;

5. Colinas de San Ángel;

6. Colonial de la Sierra:

7. Colonial San Agustín;

8. El Santuario;

9. Hacienda Carrizalejo;

10. Jardines de San Agustín 3er sector;

11. Joya de la Corona;

12. La Cima 2do sector;

13. La Cima 3er sector;

14. La Ventura;

15. Las Calzadas;
16. Las Moras;

17. Lomas de San Ángel;

18. Lomas del Rosario;

19. Mesa de la Corona 1er sector;

20. Mesa de la Corona 2do sector;

21. Misión de San Agustín;

22. Olinalá;

23. Pedregal del Valle;

24. Residencial Sierra del Valle;

25. Valle de San Ángel sector Español;

26. Valle de San Ángel sector Francés;

27. Valle de San Ángel sector Mexicano;

28. Villa Montañaıer sector;

29. Villa Montaña 2do sector;

30. Villas del Pedregal;

31. Zona de la Sierra Madre;

32. Zona del Rosario;

33. Zona el Santuario;

34. Zona Joya del Venado;

35. Zona Mesa de la Corona;

36. Zona Pedregal del Valle; y

37. Zona Valle Poniente.

Artículo 53.- En aquellos lotes o predios con uso del suelo multifamiliar que pertenecen a un fraccionamiento previamente autorizado, se respetará este uso del suelo, pero en ningún caso se podrán aumentar las densidades, CUS, COS y alturas, o disminuir el CAAV, salvo en los casos que establece el artículo 369 de este Reglamento.

Artículo 54.- Cuando existan dudas, ambigüedades o contradicciones dentro de la normatividad establecida para la zona habitacional de montaña o con otra reglamentación aplicable, se aplicarán aquellas normas que resulten más restrictivas.

SECCIÓN II
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 55.- El tamaño mínimo para los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña será el que determine el Plan, en el plano E3 del mismo.

Artículo 56.- Para determinar la pendiente natural de un lote o predio se realizará un levantamiento topográfico del lote o predio con curvas de nivel a cada metro de elevación.

La representación de la pendiente natural con base en este levantamiento topográfico se realizará utilizando programas computacionales especializados, que representen y distingan gráficamente la pendiente natural en los siguientes rangos:

Pendiente natural		
Rango	**Porcentaje**	**Grados**
1	0% a 15%	0° a 8.5°
2	Mayor de 15% a 30%	Mayor de 8.5° a 16.7°
3	Mayor de 30% a 45%	Mayor de 16.7° a 24.2°
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

En caso de no tener acceso a los programas computacionales a los que se refiere el presente artículo, la representación de la pendiente natural en base a este levantamiento topográfico se podrá realizar manualmente de la siguiente forma:

1. Para cada curva nivel, determinado perpendicular a las curvas de nivel, la pendiente se calcula dividiendo el diferencial de elevación (entre curva y curva) entre el diferencial de distancia horizontal, multiplicado por cien;

2. El resultado de este cálculo se agrupará en los rangos establecidos en la tabla del presente artículo ilustrando gráficamente este resultado agrupado por rango en un plano, y

3. No se aceptarán las "pendientes promedio" para tomar decisiones en planos, mapas, escritos, dictámenes técnicos o estudios elaborados por terceras personas o por el personal adscrito a la Secretaría.

SECCIÓN III
COEFICIENTES DEL SUELO

Artículo 57.- La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios unifamiliares o multifamiliares que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña tendrán los siguientes lineamientos:

Tabla 57.1 Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona

Lineamientos urbanisticos Distrito Zona de Montaña			
FRACCIONAMIENTO/ COLONIA/ZONA	COS	CUS	CAAV
Ampliación Jardines de San Agustín	30%	0.80	60%
Balcones del Campestre	40%	1.20	50%
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	30%	0.80	60%
Bosques de San Ángel sector Palmillas	40%	0.80	56%
Colinas de San Ángel	30%	0.80	56%
Colonial de la Sierra	60%	1.20	40%
Colonial San Agustín	40%	1.20	50%
El Santuario	30%	0.30	60%
Hacienda Carrizalejo	40%	0.90	50%
Jardines de San Agustín 3er sector	30%	0.80	60%
Joya de la Corona	35%	0.85	35%
La Cima 2do sector	50%	1.50	25%
La Cima 3er sector	50%	1.50	25%
La Ventura	15%	0.30	85%
La Sierrita			
Las Calzadas	50%	1.20	40%
Las Moras	15%	0.30	80%
Lomas de San Ángel	30%	0.80	56%
Lomas del Rosario	30%	0.60	56%
Mesa de la Corona 1er sector	40%	1.30	35%
Mesa de la Corona 2do sector	40%	0.80	60% (25% construcción abierta sin techar 35% área verde)
Misión de San Agustín	15%	0.30	80%
Olinalá	12%	0.80	56%
Pedregal del Valle	70%	1.50	20%
Residencial Sierra del Valle	30%	0.80	56%
Valle de San Ángel sector Español	30%	0.80	56%
Valle de San Ángel sector Francés	30%	0.80	56%
Valle de San Ángel sector Mexicano	30%	0.80	56%
Villa Montaña 1er sector	60%	1.50	40%
Villa Montaña 2do sector	60%	1.50	40%
Villas del Pedregal	70%	1.50	30%
Zona de la Sierra Madre	15%	0.30	80%
Zona del Rosario	35%	0.80	55%
Zona el Santuario	15%	0.30	80%
Zona Joya del Venado	15%	0.30	80%
Zona Mesa de la Corona	15%	0.30	80%
Zona Pedregal del Valle	15%	0.30	80%
Zona Valle Poniente	30%	0.80	60%

Para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, el CUS será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 58.- A los lotes o predios que se ubiquen dentro del Distrito zona de montaña y que no pertenezcan a las colonias, fraccionamientos o zonas referidas en los numerales 1 al 37 del artículo 52 del presente Reglamento, se les aplicarán los coeficientes de la tabla siguiente:

Tabla 58.1.- Coeficientes según la pendiente

Pendientes desde 0% hasta 15 %			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
menos de 600	60%	1.50	30%
De 600 a 1,500	50%	1.20	40%
Más de 1,500 a 5,000	40%	0.90	50%
Más de 5,000	30%	0.60	65%
Pendientes mayores de 15% y hasta 30 %			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
menos de 600	55%	1.40	35%
De 600 a 1,500	45%	1.00	45%
Más de 1,500 a 5,000	35%	0.80	55%
Más de 5,000	25%	0.50	70%
Pendientes mayores del 30%			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
Menos de 600	50%	1.30	40%
De 600 a 1,500	40%	0.90	50%
Más de 1,500 a 5,000	30%	0.70	60%
Más de 5,000	20%	0.40	75%

SECCIÓN IV
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

APARTADO I
MUROS DE CONTENCIÓN, BARDAS Y CORTES DE SUELO

Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 m del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.

Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 m de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 m de altura, con un espaciamiento mínimo de 4 m para la conformación de terrazas.

Artículo 61.- Las edificaciones en lotes o predios con pendiente natural de 30% o mayor que requieran construirse de forma escalonada, deberán respetar el desnivel natural del terreno y se permitirán como máximo cuatro plataformas de desplante.

APARTADO II
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 62.- Para determinar la altura de una edificación no se tomará en cuenta los elementos agregados en la azotea según lo establecido en el artículo 11 del presente Reglamento.

Artículo 63.- La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña, y que tengan uso de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, la altura máxima de sus edificaciones se regirá por la siguiente tabla:

Tabla 63.1. Altura máxima por fraccionamiento, colonia o zona

Altura Máxima	
Fraccionamiento/colonia/zona	**Altura máxima**
Ampliación Jardines de San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
Balcones del Campestre	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel sector Palmillas	4.50 m del punto más alto del lote
Colinas de San Ángel	4.50 m del punto más alto del lote
Colonial de la Sierra	9.0 m
Colonial San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
El Santuario	15.0 m
Hacienda Carrizalejo	15.0 m
Jardines de San Agustín 3er sector	4.50 m del punto más alto del lote
Joya de la Corona	15.0 m
La Cima 2do sector	9.0 m
La Cima 3er sector	9.0 m
La Ventura	15.0 m
Las Calzadas	9.0 m
Las Moras	4.50 m del punto más alto del lote
Lomas de San Ángel	4.50 m del punto más alto del lote
Lomas del Rosario	9.0 m
Mesa de la Corona 1er sector	9.0 m
Mesa de la Corona 2do sector	9.0 m
Misión de San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
Olinalá	4.50 m del punto más alto del lote
Pedregal del Valle	15.0 m
Residencial Sierra del Valle	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Español	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Francés	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Mexicano	4.50 m del punto más alto del lote
Villa Montaña 1er sector	9.0 m
Villa Montaña 2do sector	9.0 m
Villas del Pedregal	2 niveles ó 7.0 m
Zona de la Sierra Madre	4.50 m del punto más alto del lote
Zona del Rosario	12.0 m
Zona el Santuario	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Joya del Venado	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Mesa de la Corona	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Pedregal del Valle	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Valle Poniente	4.50 m del punto más alto del lote
La Sierrita	15 m

En los lotes o predios en zona de montaña y que pertenezcan a una colonia, que tengan pendiente del terreno natural menor a 20% y que pertenezcan a una colonia, la altura permitida será la indicada en el artículo 44 de este reglamento.

Artículo 64.- En los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña, que tengan una pendiente natural de 30% o mayor y que no pertenezcan a una colonia, fraccionamiento o zona de la relación del artículo 52 del Reglamento, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio.

Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.

Artículo 65.- Las edificaciones en los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña, que tengan una pendiente natural menor al 30% y que no pertenezcan a una colonia, fraccionamiento o zona referida en el artículo 52 del Reglamento, deben respetar la altura máxima establecida en el artículo 44 del Reglamento.

APARTADO III
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 66.- Los lotes o predios de los siguientes fraccionamientos, colonias o zonas tendrán los remetimientos que se indican a continuación:

Tabla 66.1 Remetimientos Distrito zona de montaña

Remetimientos Distrito Zona de Montaña			
Fraccionamiento/colonia/zona	**Remetimiento mínimo frontal**	**Remetimiento mínimo lateral**	**Remetimiento mínimo posterior**
Ampliación Jardines de San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Balcones del Campestre	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel sector Palmillas	5.0 m	2.0 m de cada lado	2.0 m
Colinas de San Ángel	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial de la Sierra	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos ó 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
El Santuario	10.0 m	5.0 m de cada lado	5.0 m
Hacienda Carrizalejo	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos ó 5 m de cada lado, lo que sea mayor	15% del frente del predio o 10.0 m el que sea menor
Jardines de San Agustín 3er sector	3.0 m	15% del frente entre dos ó 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Joya de la Corona	3.0 m	2.0 m de cada lado	5.0 m
La Cima 2do sector	2.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
La Cima 3er sector	2.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
La Ventura	10.0 m	5.0 m de cada lado	10.0 m
Las Calzadas	5.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio o 3 m lo que sea mayor
Las Moras	10.0 m	5.0 m de cada lado	5.0 m
Lomas de San Ángel	3.00 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Lomas del Rosario	3.00 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Mesa de la Corona 1er sector	2.00 m	1.0 m de cada lado	3.0 m
Mesa de la Corona 2do sector	5.0 m	4.0 m de cada lado	3.0 m
Misión de San Agustín	10.0 m	5% del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Olinalá	4.0 m	3.00 m de cada lado	3.0 m
Pedregal del Valle	5.0 m	2.00 m de cada lado	3.0 m
Residencial Sierra del Valle	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Español	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Francés	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Mexicano	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villa Montaña 1er sector	5% del frente del predio	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villa Montaña 2do sector	5% del frente del predio	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villas del Pedregal	4.0 m	1.50 m de cada lado	3.0 m
Zona de la Sierra Madre	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona del Rosario	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos o 5 m de cada lado, lo que sea mayor	15% del frente del predio o 10.0 m el que sea menor
Zona el Santuario	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Joya del Venado	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Mesa de la Corona	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Pedregal del Valle	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Valle Poniente	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio

Se exceptúan las cocheras y casetas de vigilancia para de estos lineamientos.

Artículo 67.- A los lotes o predios que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña y que no pertenezcan a las colonias, fraccionamientos o zonas referidas en los numerales 1 al 37 del artículo 52 del Reglamento, se les aplicarán los remetimientos de la tabla siguiente:

Tabla 67.1 Remetimientos genéricos en Distrito zona de montaña

Tabla de remetimientos genéricos en Distrito zona de montaña			
Rango de superficie en metros cuadrados	**Remetimiento mínimo frontal**	**Remetimiento mínimo lateral**	**Remetimiento mínimo posterior**
Menos de 1,200	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
De1,200 a 5,000	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos o 5 m de cada lado, lo que se mayor	15% del frente del predio o 10 metros, el que se a menor
Más de 5,000	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20 metros

SECCIÓN V
INFRAESTRUCTURA

Artículo 68.- La infraestructura general, incluyendo la de electricidad, alumbrado público, telefonía, red de cable para telecomunicaciones y fibra óptica, agua potable, drenaje sanitario, gas, y demás servicios públicos debe ser instalada de manera subterránea en el espacio público.

Cuando se trate de desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal dicha infraestructura general deberá ser instalada en el área vial común.

En ambos casos se debe cumplir con la normatividad técnica que establezca el prestador del servicio, evitando dañar el medio natural.

Se deben utilizar cintas metálicas u otros señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos, con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

Artículo 69. El alumbrado público en los nuevos fraccionamientos debe cumplir con las especificaciones técnicas que indiquen la Secretaría de Servicios Públicos y **Mantenimiento de la Ciudad** de este municipio, o la autoridad que la sustituya.

El proyecto de alumbrado deberá, en su caso, ser dictaminado favorablemente por la Secretaría de Servicios Públicos y **Mantenimiento de la Ciudad** antes citada, previo a su presentación ante la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad** o la autoridad que la sustituya.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

SECCIÓN VI
VIALIDAD

Artículo 70.- Las vialidades que se pretendan construir en la zona habitacional de montaña requieren, para su autorización, de un estudio de movilidad favorable. Además, se requerirán los siguientes documentos:

a) Plano topográfico del predio en el que se localizará la vía;

b) Plano de pendientes topográficas con cuadro desglosado, no se permitirá promediar pendientes en el predio o lote;

c) Inventario de los árboles mayores de dos pulgadas de diámetro medidos a 1.20 m de altura, identificando los que resultaren afectados por el proyecto. En caso de fraccionamientos, no se requerirá inventariar los árboles ubicados en aquellas porciones del predio que no serán impactadas por obras de urbanización;

d) Plan de manejo del movimiento de terracerías y solución a los escurrimientos pluviales;

e) El estudio de estabilidad de los taludes resultantes, firmado por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra, y en los casos de que la propuesta de estabilización se realice mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238;

f) El diseño geométrico horizontal, vertical y secciones transversales a cada 20 m;

g) La relación de las siguientes variables: peso potencia, longitud crítica y pendiente máxima de ascenso para vehículos de carga de hasta 17 toneladas de peso máximo; y

h) Proyecto de mitigación de peligros y riesgos.

Artículo 71.- Las vialidades que se pretendan construir en la zona de montaña no deben rebasar, en ninguno de sus tramos, el 15% de pendiente. Asimismo, en su diseño y construcción se debe cumplir con la normatividad técnica vigente, adaptándose a la topografía natural del terreno.

Artículo 72.- Las vialidades locales para desarrollos o fraccionamientos en lotes o predios con pendientes de 30% o mayores, ubicadas en la zona habitacional de montaña no serán mayores de 8 m, de paramento a paramento, incluyendo el paso para peatones mediante una banqueta de 1 m de ancho a cada lado.

Artículo 73.- En casos especiales, cuyos requerimientos técnicos se acrediten por el solicitante, se autorizarán vialidades hasta con el 20% de pendiente máxima, siempre en tramos no mayores de 40 m de longitud y con recubrimiento antiderrapante; debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del 15% de cuando menos de 60 m de largo.

Artículo 74.- A lo largo de todas las vialidades se habilitarán cunetas para desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente mínima de bombeo del 2%, construyendo los cruces pluviales, imbornales y obras complementarias que desahoguen

precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico, con periodo de retorno de 20 años, en los escurrimientos naturales.

Artículo 75.- Considerando los riesgos por la pendiente, su impacto y la sección de las vialidades en la zona habitacional de montaña, el acceso de transporte pesado y de carga está restringido. Para tal efecto, se requiere de la autorización de la Secretaría de Seguridad Pública para circular, cuando se trate de obras autorizadas por la autoridad municipal competente.

Artículo 76.- Las vialidades de la zona habitacional de montaña deben contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garantice la seguridad. Dicho sistema debe contar con la aprobación del departamento municipal de vialidad correspondiente.

TÍTULO CUARTO
ZONAS DE COMERCIO, SERVICIO Y DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 77.- Las disposiciones de este Título Cuarto son aplicables a las zonas de comercio y servicio, así como aquellas zonas de equipamiento privado que determina y delimita en el plano E2 del Plan o los respectivos Planes o Programas Parciales vigentes.

CAPÍTULO I
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 78.- Para los lotes o predios existentes se debe respetar las siguientes condiciones:

I. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente con motivo de un fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, subdivisión, relotificación, fusión u otro trámite, y

II. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente a los lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento, del Plan y de la Ley, que no deriven de las autorizaciones citadas en la fracción inmediata anterior.

Lo anterior, con excepción de cuando se soliciten modificaciones a los mismos de acuerdo al artículo inmediato siguiente.

Artículo 79.- Los lotes o predios resultantes de nuevos fraccionamientos, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal sin construcción, subdivisiones, relotificaciones o fusiones, solicitados bajo la vigencia del presente Reglamento, deben tener un mínimo de 16 m de frente a una vía pública o a un área vial de circulación común y un mínimo de 400 m2 de superficie, debiendo en todo momento respetarse la densidad prevista en el Plan.

CAPÍTULO II
EDIFICACIONES HABITACIONALES DENTRO DE ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIO Y DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 80.- La densidad habitacional en las zonas de comercio y servicio o de equipamiento privado será la establecida en el plano E3 del Plan.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 81.- En los lotes o predios que el plano E2 del Plan determine con uso de suelo distinto al habitacional, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad permita.

En estos casos y cuando en el lote o predio se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas exclusivamente al uso habitacional, se deben aplicar las normas establecidas en el Título Tercero del Reglamento, dándole el tratamiento como un lote o predio con uso habitacional.

En los lotes o predios que el plano E2 del Plan, determine con uso de suelo distinto al habitacional, donde se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas al uso habitacional junto con otros usos, se aplicarán las disposiciones del artículo inmediato siguiente.

Artículo 82.- Los lotes o predios que se ubiquen en zonas de consolidación y mejoramiento según el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio del Plan, podrán aprovecharse como usos mixtos (comercio, servicios y habitacional), siempre que el uso habitacional represente por lo menos el 35% del área construida total; sin considerar los estacionamientos. El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dictaminará la densidad y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), con base en el análisis de las capacidades de energía eléctrica, movilidad, agua y drenaje. Los giros autorizados serán consistentes con los existentes en el entorno de las vías públicas donde se localice dicho predio, en un radio de 1 kilómetro a la redonda.

CAPÍTULO III
COEFICIENTES

Artículo 83.- En los lotes o predios que el plano E2 del Plan determine con uso de suelo distinto al habitacional, donde se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones que incluyan áreas con uso habitacional junto con otros usos:

I. La porción de la edificación destinada al uso habitacional debe cumplir con los remetimientos establecidos en el artículo 48 del Reglamento;

II. La densidad habitacional será la establecida en el plano E3 del Plan, y de acuerdo a lo establecido en este Reglamento; y

III. El cálculo del CUS se hará cuantificando el total de las superficies de construcción ubicadas en el lote o predio, incluyendo tanto las edificaciones de vivienda, como aquéllas con uso distinto a ésta. La edificación de la vivienda no está exenta del cálculo del CUS.

Artículo 84.- En los lotes o predios que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo distinto al habitacional se debe respetar el COS siguiente:

I. El 80% para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 m2;

II. El 70% para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 m2; y

III. El 60% para los lotes o predios ubicados en el polígono Loma Larga.

Artículo 85.- En los lotes o predios con un uso de suelo distinto al habitacional se deberá dejar libre de construcción una superficie de terreno que cumpla con el CAAV mínimo siguiente:

I. El 10% para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 m2;

II. El 15% para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 m2 y hasta 600 m2;

III. El 20% para los lotes o predios con una superficie mayor de 600 m2 y hasta 2,500 m2; y

IV. El 25% para los lotes o predios con una superficie mayor de 2,500 m2.

Artículo 86.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional estarán sujetas al CUS máximo correspondiente a la zona en la que se ubiquen de conformidad con loindicado en el plano E3 del Plan o, en su defecto, a lo indicado por el artículo 10 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 87.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar, será la siguiente:

I. Las edificaciones no deberán de exceder una altura máxima de 10 m más la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, esto solo aplica para las zonas donde no se especifique un nivel de altura controlado;

II. Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima de la edificación;

III. Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan una altura determinada en niveles, deberán limitarse a la altura ahí señalada; y

IV. En los Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación, las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 m más la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se podrán establecer alturas diferentes en los Planes oProgramas Parciales correspondientes.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a uso habitacional de la edificación deberá exceder de 3.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a un uso distinto al habitacional de la edificación deberá exceder de 4.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monopolos para la instalación de antenas torres y otros equipos de comunicación, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad el Plan, será hasta de 35.00 m contados a partir del nivel del terreno.

Artículo 88.- Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima dela edificación.

Artículo 89.- Las bardas de un predio no podrán exceder una altura máxima de 3.50 m.

Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN II
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 90.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional deben respetar los siguientes lineamientos:

I. Alineamiento vial, correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan o bien a la resolución o acuerdo del que resulte;

II. Remetimiento frontal: Mínimo 1 m o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor sin exceder los 6 m;

Cuando un lote o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.

III. Remetimiento posterior:

a) En lotes o predios con superficies de hasta 135 m2, mínimo de 1 m;

b) En lotes o predios con superficie mayor a 135 m2 y hasta 350 m2, mínimo de 3 m;

c) En lotes o predios con superficie mayor a 350 m2 y hasta 1,000 m2, mínimo de 4m; y

d) En lotes o predios con superficie mayor a 1,000 m2, mínimo de 5 m.

Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.

IV. Remetimiento lateral:

a) En lotes o predios con frente hasta de 10 m no se requerirá ningún remetimiento;

b) En lotes o predios con frente de mayor de 10 m y hasta 15 m, mínimo 1.50 m en cada una de sus colindancias laterales, excepto para las porciones de la edificación que no excedan una altura máxima de 4.80 m o un nivel lo que sea menor y que sea únicamente en una de sus colindancias.;

c) En lotes o predios con frente mayor a 15 m y hasta 30 m, mínimo 2 m en cada colindancia lateral;

d) En lotes o predios con frente mayora 30 m y hasta 50 m mínimos 3 m en cada colindancia lateral, y

e) En lotes o predios con frente mayor a 50 m, mínimo 4 m en cada colindancia lateral.

Las edificaciones con uso habitacional, en lotes o predios que el Plan determina con un uso no habitacional, deberán dejar los remetimientos frontal, posterior y los laterales mínimos establecidos en el artículo 48 de este Reglamento.

Artículo 91.- Cuando se incluyan sótanos como parte del proyecto, deben respetar un remetimiento perimetral de al menos 1.50 m respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano. Esta norma aplica a los lotes o predios ubicados en los

DDE o polígonos de actuación, excepto para los inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, en cuyo caso se deberá estar a lo previsto en el artículo 49 de este Reglamento.

Artículo 92.- Cuando un lote o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Plan, no se exigirá remetimiento en la colindancia a dicha área.

TÍTULO QUINTO
ZONAS DE DESTINOS DEL SUELO

Artículo 93.- Las zonas de destinos del suelo son aquellas que determina y delimita el plano E2 del Plan, y son reguladas por las disposiciones de este Reglamento.

CAPÍTULO I
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 94.- La superficie de los lotes para un destino de equipamiento público se delimitará conforme a lo establecido en el plano E2 del Plan.

Artículo 95.- Las áreas destinadas a equipamiento público deben cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley y en este Reglamento.

CAPÍTULO II
COEFICIENTES

Artículo 96.- Las edificaciones a realizarse en las zonas de espacios abiertos, áreas verdes, destinos de equipamiento público o en terrenos de propiedad municipal, cuyo destino es el de equipamiento público, quedarán sujetas a los lineamientos de COS y CAAV establecidos en los artículos 84 y 85 respectivamente del presente Reglamento.

En las áreas municipales que fueron cedidas en los términos de la Ley, el COS máximo será el 40% y el CAAV mínimo será del 60%.

Artículo 97.- Las edificaciones a realizarse en las zonas de espacios abiertos, áreas verdes, destinos de equipamiento público o en terrenos de propiedad municipal, cuyo destino sea de equipamiento público, quedarán sujetas a un CUS máximo de 2.0 con excepción de las zonas indicadas en el plano E3 del Plan en las que se determine un CUS mayor.

CAPÍTULO III
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 98.- Las edificaciones en lotes o predios con destinos del suelo de espacio abierto y área verde estarán sujetas a una altura máxima de 10 m.

Artículo 99.-Las edificaciones en predios con destinos del suelo de equipamiento público están sujetas a los lineamientos de altura máxima establecidos en este Reglamento.

Artículo 100.- En las zonas secundarias de espacios abiertos, áreas verdes, terrenos municipales o equipamiento público los destinos de equipamiento público deben sujetarse a los lineamientos de alineamientos y remetimientos establecidos en los artículos 90 y 91 del presente Reglamento.

TÍTULO SEXTO
ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I
REQUERIMIENTOS

Artículo 101.- Las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, conformea las normas de este Reglamento, a menos que presente un estudio de movilidad en sentido favorable.

Artículo 102.- Por el principio de protección y progresividad del espacio público, es decir el de crear condiciones de habitabilidad del mismo, queda prohibido el estacionamiento de vehículos en la vía pública en las zonas de Conservación Habitacional establecidas en el Plan, salvo en los lugares donde expresamente la dependencia responsable autorice, en cuyocaso, no será gratuito.

Artículo 103.- Las edificaciones deben contar con el número de cajones para estacionamiento de vehículos que establece la Matriz de Estacionamiento incluida en el artículo 485 de este Reglamento, ubicados dentro del lote o predio donde se genera el requerimiento, con excepción de los casos en donde el Reglamento permite el estacionamiento a distancia, cuyos cajones de estacionamiento a distancia se considerarán para el cumplimiento de este lineamiento.

El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos.

Quedan exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. Las edificaciones de los lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m2 y que estén ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 40 de este Reglamento, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios;

II. Se trate de edificaciones ubicadas en las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan y se encuentren en zonas de parquímetros o bien en de aquellas ubicadas a 500 metros de distancia de un estacionamiento con acceso al público;

III. En las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan, la demanda de cajones de estacionamiento podrá ser solucionada total o

parcialmente, mediante programa de movilidad previamente revisado y aprobado por la Secretaría y contar con visto bueno del IMPLANG. En ningún caso podrá considerar la vialidad u otro espacio público para la solución total o parcial de cajones de estacionamiento de carácter privado;

IV. Los casos de destinos de suelo para el giro de Asistencia Social gubernamental que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas edificaciones que no sobrepasen los 300 m2 de superficie total de construcción, y

V. Edificaciones con valor histórico o patrimonial.

En el caso de que no se cuente con un estudio de Movilidad, el cálculo de los cajones de estacionamiento requeridos se determinará con base en los requerimientos de estacionamiento para cada uno de los giros que se encuentren en los usos y destinos del suelo o en la utilización de la edificación según lo especificado en la Matriz de Estacionamiento Máximos. Para cada giro se incluirán los m2 de construcción totales de acuerdo a la superficie de construcción bruta (SCB) o a la superficie de construcción rentable (SCR) especificada en dicha matriz para la determinación del requerimiento.

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.

En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 se ajustarán al entero inferior.

No aplican para requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres, pérgolas, bodegas, baños, escaleras, cubos de instalaciones, escaleras de emergencia, escaleras en general, cubo de elevadores y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial o de servicios o únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindarprotección contra el asoleamiento.

Artículo 104.- Los lotes o predios con uso de suelo de equipamiento privado, en los que exista o se pretenda un giro de servicios educativos identificados con las claves 3066 o 3067 de la Matriz de Compatibilidad, deben contar con un espacio o bahía adecuado, dentro del predio para acomodar la fila de vehículos en espera para el accenso y descenso de pasajeros; así mismo, se debe presentar un estudio de Movilidad, en el cual, además de lo solicitado por Ley, contenga el análisis de la bahía y su longitud, manifestando el método que utilizó para su ubicación y longitud, considerando la capacidad estudiantil y los horarios escalonados.

Artículo 105.- El cálculo del número de cajones requeridos en un lote o predio, puede considerarse que cumple con el lineamiento aplicable, cuando los giros o funciones ubicados en el mismo, permitan compartir los cajones, dado su horario de servicio.

La norma de horario diferido de estacionamiento podrá aplicarse en las Zonas de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, para funciones comerciales o de servicios que operen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, salones de eventos, centros nocturnos, bares, siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del 50% del total de cajones existentes y que dentro de su autorización tengan aprobados oficinas, y locales comerciales, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con la aprobación de los condóminos o del propietario. Para este caso,se resolverá siguiendo el procedimiento del requerimiento de cambio de lineamiento.

Artículo 106.- El proyecto que solicite el cumplimiento alternativo de cajones de estacionamiento, debe sustentarse en un estudio de movilidad que concluya en que dicha reducción de cajones es factible y viable, cuyo contenido cumpla con lo siguiente:

I. El estudio debe ser elaborado por un Ingeniero certificado o con maestría en ingeniería de tránsito o similar, especialista en vialidad o en estacionamientos certificado por una Institución autorizada, debiéndose de acreditar esta especialidad con una copia simple del documento en el que se haga constar los estudios;

II. Incluir la cuantificación de los requerimientos individuales de estacionamiento para cada giro del conjunto de acuerdo al Reglamento;

III. Incluir el modelo de demanda de estacionamiento para todos los giros por hora, día y mes durante todo el año;

IV. Incluir los diferentes escenarios de demanda máxima de estacionamiento;

V. Incluir los ajustes a la demanda de estacionamiento con sus respectivas justificaciones;

VI. Incluir un plan de estacionamiento que facilite el uso y la operación del estacionamiento compartido; y

VII. El estudio debe concluir con un reporte describiendo las recomendaciones en la reducción del requerimiento de estacionamiento, y que comprenda la justificación en la citada reducción, expresándolo como un porcentaje del requerimiento de estacionamiento total para el conjunto, calculado sin estacionamiento compartido.

Artículo 107.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Artículo 108.- Los lotes, predios o edificaciones donde se desarrolle vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, deben resolver en su interior los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas, de tal manera que no causen congestionamiento en la vía pública o privada y que no dificulten la movilidad peatonal. Deben presentar además para su autorización el correspondiente estudio de movilidad.

Artículo 109.- En todos los casos está prohibido utilizar algún predio o lote que el Plan determine con uso del suelo habitacional unifamiliar como el acceso y la salida de vehículos de otro lote o predio con uso distinto al habitacional unifamiliar, salvo lo previsto en el artículo 111 de este Reglamento.

Artículo 110.- Hasta un máximo del 20% de los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios mecánicos ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

I. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales y podrán operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y

II. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 111.- Un estacionamiento privado se puede ubicar en un lote o predio ubicado en zona habitacional unifamiliar según el plano E2 del Plan, siempre y cuando cumpla con todos los lineamientos requeridos para la zona.

Artículo 112.- En las ampliaciones de casa habitación unifamiliar y multifamiliar y sin importar el tamaño de la ampliación siempre y cuando no rebase los lineamientos urbanísticos del lote, no se exigirá cajones de estacionamiento adicionales, siempre y cuando mantenga su uso habitacional.

Los estudios técnicos serán solicitados siempre y cuando lo determine la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría, pudiendo omitirse dichos estudios solo con una carta responsiva de un profesional especializado en la materia.

CAPÍTULO II
LOS ESTACIONAMIENTOS Y SU OPERACIÓN

Artículo 113.- En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento privado, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia

la vialidad que tenga el menor impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes.

No se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Tabla 113.1 Clasificación de tipos de vialidades en San Pedro Garza García

Clasificación de tipos de vialidades			
Tipo de vía	**Calle**	**De**	**A**
Principal de acceso controlado.	Lázaro Cárdenas	Límite del Municipio con el Municipio de Monterrey	José Vasconcelos
	Túnel Loma Larga		
	Viaducto Urbano		
Principal ordinaria	Gustavo Díaz Ordaz		
	Lázaro Cárdenas	José Vasconcelos	Manuel Gómez Morín
	Manuel Gómez Morín		
	Morones Prieto		
Colectora	Alfonso Reyes		
	Eugenio Garza Lagüera (antes Fundadores)		
	Humberto Lobo		
	José Vasconcelos		
	Manuel J. Clouthier		
	Roberto G. Sada		
Subcolectora	Antiguo Camino a San Agustín		
	Bosques del Valle		
	Calzada del Valle		
	Alberto Santos González		
	Calzada San Pedro		
	Camino a Chipinque		
	Corregidora		
	Fuentes del Valle		
	Jerónimo Siller		
	Jiménez		
	Real San Agustín		
	Ricardo Margáin Zozaya		
	Rosario		
	Santa Bárbara		
Local	Todas las demás		

Artículo 114.- Las edificaciones no habitacionales colindantes con zona habitacional y con frente a alguna vialidad incluida en la tabla del artículo anterior, deben ubicar su entrada y salida de vehículos por la vialidad de mayor jerarquía vial, de acuerdo a lo estipulado en la tabla del artículo inmediato anterior.

No se autorizarán cajones de estacionamiento en edificaciones nuevas que obliguen al conductor a salir con el vehículo de reversa, realizando maniobras que obstruyan la vialidad, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Artículo 115.- Los estacionamientos en edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional no ubicados en sótano deben estar aislados de los lotes o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión y la circulación hacia los predios con uso del suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento será aquel que minimice las molestias o afectaciones a los vecinos colindantes.

Artículo 116.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental del Municipio.

Artículo 117.- La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 m. Toda edificación de estacionamiento debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.

Toda edificación de estacionamiento debe contar con sistemas de ventilación natural e inducida que eviten la concentración de gases automotores y de monóxido de carbono para cumplir con las normatividades federales y estatales en materia de salud.

CAPÍTULO III
CAJONES Y CARRILES DE CIRCULACIÓN

Artículo 118.- Los estacionamientos en las edificaciones con uso distinto al habitacional unifamiliar deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos.

Todas las edificaciones deben tener espacio para los cajones de estacionamiento con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

Tabla. 118.1 Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento.

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento						
Ángulo	Cajones Normales			Cajones para vehículos compactos		
(x)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)
90˚	2.70	5.00	5.00	2.50	4.50	4.50
75˚	2.70	5.00	5.55	2.50	4.50	5.00
60˚	2.70	5.00	5.70	2.50	4.50	5.15
45˚	2.70	5.00	5.45	2.50	4.50	4.95
30˚	2.70	5.00	4.85	2.50	4.50	4.45
0˚	2.80	6.60	2.80	2.60	6.00	2.60

* Dimensiones en metros

Artículo 119.- Uno de cada seis (6) cajones de estacionamiento podrá destinarse a vehículos compactos, siempre y cuando se cumpla con las dimensiones especificadas en las tablas del artículo anterior.

Un vehículo compacto es aquél con una longitud máxima de 4.30 m.

Todos los cajones para vehículos compactos deben estar bien identificados mediante un señalamiento vertical, para facilitar su ubicación y correcto uso.

Artículo 120.- En edificaciones habitacionales unifamiliares se podrá permitir ubicar como máximo un cajón de estacionamiento detrás de otro.

En edificaciones habitacionales multifamiliares, se permite ubicar el 30% de la exigencia total de cajones de estacionamientos uno detrás de otro, con la condición que amboscajones estén asignados en exclusividad a la misma unidad habitacional. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

En edificaciones con locales de oficinas, el 40% de los cajones requeridos para este giro, podrán permitirse en tándem. Además, podrán ubicarse de esta manera los cajones que sean excedentes a los requeridos conforme al lineamiento de cajones aplicable, siempre que dichos cajones adicionales en tándem no se contabilicen para el cumplimiento de cajones de estacionamiento para giros o funciones distintas al de oficina y que estén asignados en exclusividad a un mismo local de oficinas. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

CAPÍTULO IV
CAJONES ESPECIALES

Artículo 121.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 cajones totales o menos.

En el caso de que el requerimiento de cajones sea de 500 a 1,000 cajones se pedirá el 2% y en el caso de más de 1,001 cajones se solicitara 20 cajones más 1 cajón más por cada 100 cajones adicionales.

Artículo 122.- Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas tendrán un ancho mínimo de 3.80 m y un largo mínimo de 5.00 m.

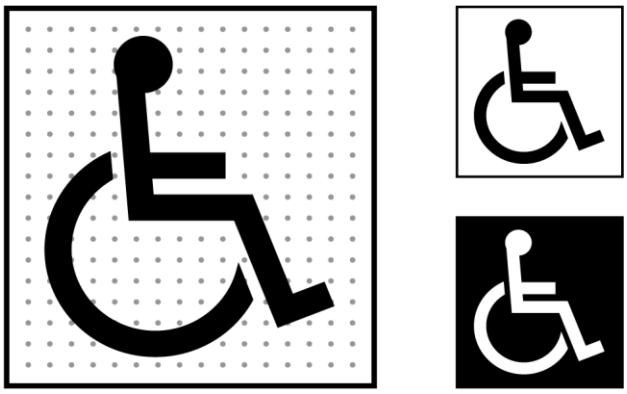
Estos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel promedio de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación. Adicionalmente, pueden estar ubicados en otros niveles o sótanos del estacionamiento, siempre y cuando en ningún nivel distinto al más próximo al nivel promedio de banqueta se ubique un número mayor a la mitad de los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas ubicados en el nivel más próximo al nivel promedio de banqueta.

Ningún cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas podrá tener una pendiente de más del 6%.

Los cajones especiales para uso exclusivo de personas con discapacidad deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical. El señalamiento vertical debe ser de 61 cm por 61 cm, a una altura de 2 m a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo, que se indica en el siguiente párrafo, de color blanco. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, y debe cumplir con las medidas que se indican en la gráfica siguiente, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

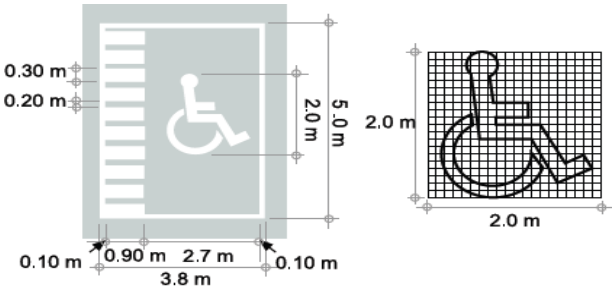
Proporciones del símbolo internacional de accesibilidad (A) y sus dos posibles representaciones (B), mostrándose en el símbolo (A) una retícula de puntos para fines de trazo la cual no deberá estar incluida en el símbolo proporcionado:

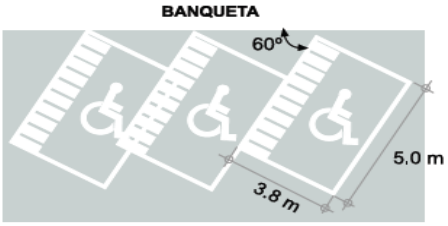
Figura 122.1 Símbolo internacional de accesibilidad



A B

Figura 122.2 Marcas de estacionamiento para personas con discapacidad:





CAPÍTULO V
ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

Artículo 123.- Las nuevas edificaciones deben contar con espacio para el estacionamiento de bicicletas, de acuerdo al tipo indicado en la Matriz de Estacionamiento y en función del número de cajones para el estacionamiento de vehículos que se requieran para cada giro según las siguientes tablas:

Tabla 123.1 Espacio para estacionamiento de bicicletas según el número de cajones de estacionamiento

Espacios para bicicletas		
TIPO DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LA MATRIZ	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS REQUERIDOS	ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS REQUERIDO
B1	Hasta 3	Ninguno
	Más de 3 y hasta 25	1 espacio de 2 m2
	Más de 25 y hasta 50	2 espacios de 2 m2
	Más de 50	por cada 50 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 50 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2
B2	Hasta 5	Ninguno
	Más de 5 y hasta 50	1 espacio de 2 m2
	Más de 50 y hasta 100	2 espacios de 2 m2
	Más de 100	por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2
B3	Hasta 10	Ninguno
	Más de 10 y hasta 100	1 espacio de 2 m2
	Más de 100 y hasta 200	2 espacios de 2 m2
	Más de 200	por cada 200 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 200 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2

Cada espacio de 2.00 m² corresponde a una bici rack como se muestra en la figura 123.2. Cada espacio de 2.00 m² destinado al estacionamiento de bicicletas debe:

I. Ser accesible;

II. Tener las dimensiones mínimas mostradas gráficamente en la figura de este artículo;

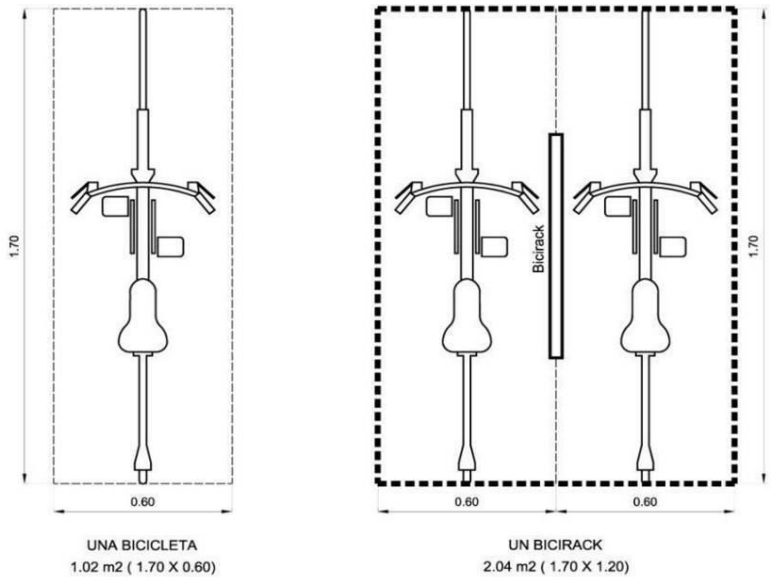
III. Estar ubicado en el nivel o sótano de la edificación más próximo al nivel promedio de banqueta;

IV. Estar ubicado en proximidad a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación;

V. Contar con un estante para bicicleta o una estructura fija a la cual se puedan asegurar las bicicletas; y

VI. Estar claramente identificado.

Figura 123.2 Dimensiones mínimas de los espacios destinados al estacionamiento de bicicletas.



CAPÍTULO VI
BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS

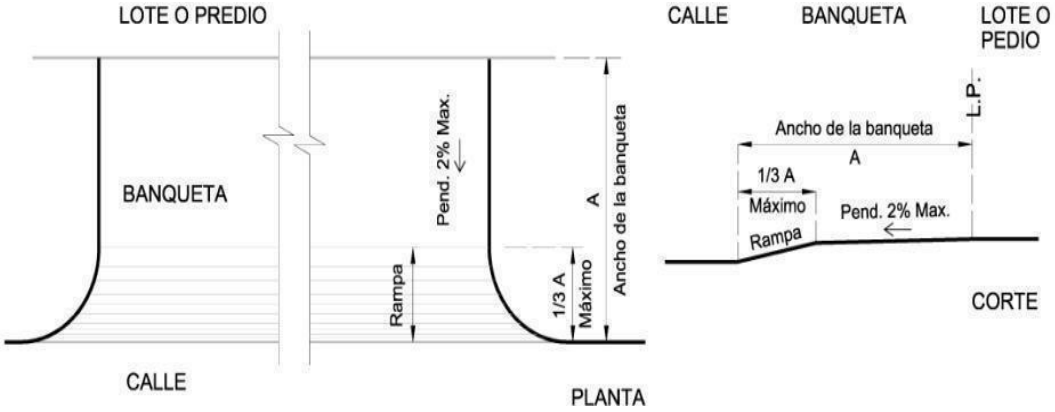
Artículo 124.- Todas las banquetas y aceras del municipio deben cumplir con las previsiones establecidas en la Ley, así como en el Reglamento para la Construcción yProtección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 125.- La pendiente transversal de la vía peatonal será de máximo 2% hacia la captación pluvial en todo su recorrido.

Las rampas vehiculares en los cortes de banqueta para acceder a predios particulares deberán alojarse siempre dentro de la franja de servicio y podrán tener una longitud máxima de 1.00 m o 1/3 de la sección total de la acera, lo que resulte menor.

La diferencia de niveles entre la banqueta y el arroyo vehicular, deberá alojarse en la franja de servicio o en el cordón de banqueta.

Figura 125.1 Rampas en cortes a la banqueta



Artículo 126.- La diferencia de niveles entre la banqueta y la propiedad privada, deberá resolverse mediante rampas ascendentes o descendentes, al interior del predio, a partir del límite de propiedad, cualquiera que sea su uso. Las rampas de circulación vehicular al interior del predio o lote. Cualquier rampa, entrada o salida de un estacionamiento ocochera debe ubicarse en su totalidad en el interior del lote o predio, sin que ninguna parte ocupe la banqueta.

Artículo 127.- Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta. Los cajones de estacionamiento contiguos a banquetas, deberán cumplir con

las dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento establecida en el presente reglamento.

CAPÍTULO VII
ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

Artículo 128.- Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación y esta se ubique en una zona de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento.

Para lo anterior, se deben cumplir las siguientes condiciones:

I. El estacionamiento a distancia debe estar ubicado dentro de un radio de 500 metros a partir de la colindancia del lote o predio al que dará el servicio;

II. El predio, lote o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento a distancia deberá (1) contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona donde el uso esté permitido, o (2) contar las licencias de construcción (si hubiese construcción) y edificación, así como con cajonesexcedentes a los requeridos para cumplir con el requerimiento generado en el predio o lote en cuestión. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;

III. En el lote o predio en el que se ubiquen los cajones de estacionamiento a distancia se deberá de colocar una identificación, visible a la vía pública, y en los mismos cajones de estacionamiento, que exprese al establecimiento al que se da el servicio, que permita a los usuarios conocer dónde es posible estacionarse; y

IV. Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán utilizarse por los empleados o clientes del establecimiento para el que se autorizan.

Artículo 129.- En caso de incumplimiento a los requisitos establecidos en este Reglamento para estacionamiento a distancia, o que el particular pierda los derechos de uso sobre el bien inmueble en el que se ubique el estacionamiento a distancia, el particular gozará de un plazo de 30 días naturales contados a partir del día en que se materializó el incumplimiento o se perdió el derecho de uso de antes referido, para dar cumplimiento al requisito de cajones de estacionamiento o a las condiciones indicadas en el artículo que antecede. En caso contrario, se procederá a la revocación de la autorización del estacionamiento a distancia, así como de la licencia de uso de edificación, expedida con base en la opción de estacionamiento a distancia.

Artículo 130.- En estacionamientos a distancia que tengan licencia de uso de suelo, y en caso de contar con mejoras o edificaciones, también que cuenten con la licencia de construcción y uso de edificación para estacionamiento, se podrá permitir que los vehículos se estacionen uno detrás de otro, debiéndose cumplir con un carril de al menos 7 m de ancho, para la circulación y las maniobras de acomodo de los vehículos, por cada 2 filas de

vehículos estacionados y se debe contar con servicio de acomodador de autos (valet parking).

TÍTULO SÉPTIMO
CONJUNTO URBANO

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 131.- Las autorizaciones o licencias para conjuntos urbanos se sujetarán a las mismas normas, restricciones y obligaciones de los fraccionamientos y sus construcciones. Asimismo, los conjuntos urbanos se regulan por lo previsto en la Ley, el Plan, el Reglamento y las demás disposiciones legales que resulten aplicables al caso específico.

En el caso que el conjunto urbano se pretenda desarrollar en varios lotes o predios, a efecto de constituirse como un solo polígono, debe solicitarse previamente la fusión de estos inmuebles, acompañando copia simple de la escritura pública en la que se haya acordado o convenido la copropiedad del inmueble resultante, salvo que el propietario de los lotes o predios sea una sola persona, en cuyo caso no se requiere dicha escritura de copropiedad.

Los conjuntos urbanos deben:

I. Fomentar la eficiencia de la disposición de las edificaciones, los espacios abiertos y elementos del desarrollo en todos los lotes o predios y lograr una mejor relación de éstos entre sí y con las edificaciones y el contexto inmediato;
II. Proponer usos mixtos que sean complementarios entre sí (Flexibilidad de Giros);

III. Propiciar una mejor conectividad del conjunto urbano con el resto de las vialidades adyacentes;

IV. Minimizar los impactos negativos que pudiera generar el desarrollo al contexto urbano, tales como los de impacto en la movilidad y el medio ambiente;

V. Contemplar un proceso de desarrollo claro, pudiéndose dividir en etapas, mismas que requerirán de la autorización o licencia correspondiente; y

VI. En caso de haberse solicitado, hacer constar las distribuciones de coeficientes dentro del conjunto urbano y las modificaciones a los lineamientos de construcción en la autorización motivo del mismo.

Artículo 132.- Únicamente podrán autorizarse conjuntos urbanos en el lote o predio, o en aquellos lotes o predios que, siendo contiguos, en su conjunto sumen un mínimo de 10,000 m², así como en los casos en los que estos lotes o predios en su conjunto comprendan toda una manzana de un fraccionamiento o desarrollo sujeto a régimen de propiedad en condominio previamente autorizado que en conjunto sumen un mínimo de 5,000 m². En el caso de proyectos en el casco urbano del municipio, se considera que cada manzana forma parte de fraccionamiento autorizado.

Artículo 133.- El conjunto urbano debe ceder al municipio las áreas correspondientes para destinos y equipamiento público de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 134.- En un conjunto urbano se permitirá:

I. Considerar el conjunto de lotes o predios que integran el conjunto urbano como uno solo para los efectos de la determinación y distribución de los coeficientes, la densidad habitacional y los lineamientos aplicables, de acuerdo a lo establecido en este artículo;

II. Satisfacer los requerimientos de COS, CUS, CAAV y densidad considerando los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano como uno solo;

III. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privativas y comunes que integran el conjunto urbano, el CUS correspondiente a cada uno de estos,sin que esta distribución implique el cambio de uso de suelo;

IV. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano, las unidades de vivienda correspondientes a la densidad habitacional de cada uno de los lotes o unidades privativas siempre y cuando en los lotes o unidades privativas entre los que se distribuyen dichas unidades de vivienda se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar;

V. Redistribuir total o parcialmente la ubicación de los cajones de estacionamiento requeridos para cada una de las edificaciones de los lotes o unidades privativas del conjunto urbano en cualquiera de los lotes o unidades privativas que lo integren, con excepción de los cajones de estacionamiento requeridos para discapacitados, y que la ubicación de los cajones requeridos que se proponga para el estacionamiento se encuentre a menos de 200 m de distancia del límite más próximo del lote o unidad privativa que los requiera. La distancia debe ser medida en horizontal;

VI. Los cajones de estacionamientos a distancia o redistribuidos deben edificarse antes o conjuntamente con la edificación que dio lugar al requerimiento de estacionamiento;

VII. Omitir los remetimientos en las colindancias entre lotes o unidades privativas del conjunto urbano. Los remetimientos en colindancias con la vía pública o con predios que no formen parte del conjunto urbano deben cumplir con lo establecido en el Reglamento, considerando para su determinación todos los lotes o unidades privativas del conjunto urbano como uno solo y no de forma individual;

VIII. En caso de existir la obligación de ceder áreas al municipio, proponer la ubicación de las mismas cumpliendo con lo estipulado en la Ley; y

IX. Proponer a la autoridad competente en materia de vialidad y tránsito del municipio, modificaciones o adecuaciones viables a las vialidades existentes o propuestas en el Plan dentro de los límites del conjunto urbano, sustentando en un estudio de movilidad que considere todos los proyectos o edificaciones a realizar en los lotes o unidades privativas, siendo de su cuenta y costo las adecuaciones y afectaciones que de la propuesta resulten. La Secretaría evaluará la propuesta, pudiendo proponer las modificaciones pertinentes.

Artículo 135.- Las distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento ejercidas, previstas en el artículo inmediato anterior, son irreversibles mientras no se disuelva total o parcialmente el conjunto urbano.

Artículo 136.- El conjunto urbano deberá contar con las autorizaciones correspondientes según lo establecido en el Título Décimo Segundo, capitulo XIII, sección II del presente Reglamento.

CAPÍTULO II
CONSTITUCIÓN Y DISOLUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 137.- El régimen de propiedad en condominio horizontal derivado de la autorización del conjunto urbano, debe constituirse en la escritura pública, en la cual debe insertarse el texto de la autorización del proyecto urbanístico, del proyecto ejecutivo, y de la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

Artículo 138.- En los casos de conjuntos urbanos con régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto urbanístico expedida por la autoridad municipal competente, debe protocolizarse en escritura pública e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, específicamente en la Dirección del RegistroPúblico de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León o aquel que lo sustituya, dentro de un plazo no mayor a 90 días hábiles, a partir de la fecha de su notificación.

La inscripción a que se refiere el párrafo anterior debe quedar asentada, al menos, en la Sección IV - Actos y convenios diversos, así como realizarse la anotación marginal correspondiente en la inscripción del título de propiedad en la Sección I - Propiedad del precitado Registro Público.

En el caso de no haberse realizado la inscripción del proyecto urbanístico en el plazo a que se refiere el primer párrafo, por esa omisión, quedará sin efectos las distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento, previstas en el artículo 148 de este Reglamento, que se hubieren autorizado.

Artículo 139.- En todo acto de transmisión de derechos de propiedad relativa a alguno de los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano, se insertará en la escritura correspondiente, la transcripción de la autorización del proyecto urbanístico cuando en el mismo se hubiesen autorizado distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de

estacionamiento, previstas en el artículo 134 de este Reglamento. También se trascribirá la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

La modalidad de conjunto urbano es susceptible de disolverse total o parcialmente, siendo competencia del Ayuntamiento resolver ambos casos. La disolución del conjunto urbano, ya sea total o parcial, trae como consecuencia la disolución de los lineamientos urbanísticos y de construcción que hayan sido distribuidos, quedando sin efectos dicha distribución. En caso de aprobación, ésta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en la Dirección de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como realizarse una anotación marginal en el título de propiedad que se encuentre inscrito en la precitada dependencia, haciéndose referencia a dicha disolución

Para que resulte procedente la disolución total, los lotes, unidades y edificaciones resultantes de dicha disolución deben cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que les resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución, sin considerar los lineamientos del conjunto urbano ni las distribuciones realizadas bajo tal modalidad, ya que éstas quedarán sin efecto.

En lo que respecta a la disolución parcial del conjunto urbano, para que ésta resulte procedente, tanto el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como los que no permanezcan, deben igualmente cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución. Para ello, se considerará que la totalidad de los lineamientos aplicables de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento que le resulten aplicables al lote o lotes, unidades y edificaciones que no permanezcan en esta modalidad se restarán a los lineamientos de aquellos que sí permanezcan.

A efecto de cumplir con lo establecido en los dos párrafos inmediatos anteriores, la parte solicitante puede realizar las demoliciones necesarias para dar cumplimiento con los lineamientos que resulten aplicables tanto para el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como para los que no permanezcan, en cuyo caso es requisito previo a la autorización de la disolución, haberse solicitado, autorizado y terminado los trabajos de demolición de las áreas de construcción requeridas.

Para solicitarse la disolución de un conjunto urbano, se requiere que la totalidad de los condóminos o el propietario único del conjunto urbano, según corresponda, soliciten y presenten ante la Secretaría, lo siguiente:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se manifieste la situación actual en cuanto a los requerimientos ejercidos, describiéndolo por lotes o unidades privativas, y en cada una de éstas el porcentaje de lo ejercido y lo que equivale en metros cuadrados de construcción, así como las unidades resultantes de las viviendas o de los cajones de estacionamiento y la demás información que permita conocer ampliamente lo ejercido y lo que faltó por ejercer o desarrollar;

b) En caso de conjunto urbano bajo régimen o regímenes de propiedad en condominio, el acta de la asamblea protocolizada ante notario público en la que la totalidad los condóminos que pertenezcan al conjunto urbano manifiesten su voluntad de extinguir o disolver el régimen o regímenes de propiedad en condominio, ya sea total o parcialmente, y los términos en que se llevará tal disolución;

c) Antecedentes: copia simple de la autorización de factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano; autorización y planos del proyecto urbanístico, plano de rasantes y proyecto ejecutivo, así como sus modificaciones; autorización de ventas; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; municipalización; autorización de la modalidad de conjunto urbano y de régimen o regímenes de condominio, según resulte aplicable;

d) Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda;

e) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda. La información anterior también debe presentarse en una memoria externa USB en formato editable de Autocad y en formato de Excel;

f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales, por cada lote o unidad privativa que integren el conjunto urbano;

g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para los casos en que, conforme a la Ley, se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;

h) Los demás que establece el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Lo establecido en este artículo debe insertarse en todas las autorizaciones o licencias que se otorguen bajo la figura de conjunto urbano, incluyendo las de su constitución y de construcción.

TÍTULO OCTAVO
APROVECHAMIENTOS URBANOS OPTATIVOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 140.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 141.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 142.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 143.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 144.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 145.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 146.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 147.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 148.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 149.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 150.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 151.- Se deroga.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

TÍTULO NOVENO
DE LOS PLANES O PROGRAMAS PARCIALES

Artículo 152.- Los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano forman parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, por lo que estos documentos perseguirán los objetivos y estrategias que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbanode San Pedro Garza García, Nuevo León vigente precisando los lineamientos urbanos aplicables.

Los mecanismos financieros por utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en los programas, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables, son las que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García y demás disposiciones aplicables.

Artículo 153.- Los Planes o Programas Parciales serán formulados conforme al contenido que establezca el Manual de Lineamientos de Planeación Urbana, elaborado por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, N. L., teniendo como apartados principales:

a) Ámbito de aplicación y objeto del Distrito o Polígono de Actuación, y;

b) Criterios de regulación específicos, que incluya las obras públicas necesarias para llevar a cabo los objetivos que persigue, contribución de los propietarios y ciudadanía en general, y las fuentes de financiamiento.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154.- Los Distritos de Desarrollo Específico o polígono de actuación, en lo sucesivo citados con las siglas DDE son aquellas áreas que el Plan o en los Planes o Programas Parciales establecen como zonas sujetas a acciones de Consolidación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, regeneración urbana y renovación. El municipio tiene la facultad de determinar y delimitar las áreas o zonas consideradas DDE o polígono de actuación y de conformidad con la Ley deberá emitir los planes o programas parciales que precisen, complementen, adecuen, ordenen y regulen el desarrollo urbano en dicha zona.

El Plan determina y delimita los DDE o polígono de actuación, los cuales se regirán por las

normas específicas estipuladas en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y el Reglamento.

Artículo 155.-De conformidad con la Ley, la normatividad incluida en el Plan o en los Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación podrá ser detallada por normas específicas establecidas a través de Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación siempre y cuando las normas específicas sean congruentes con las políticas y estrategias generales del Plan. Los planes o programas parciales podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, adecuando los lineamientos urbanos como, CUS, COS, CAAV, alturas, densidades remetimientos, también podrán proponerse diferentes usos y destinos del suelo siempre y cuando se respeten en las estrategias de vialidad e infraestructura general del municipio y se respeten las zonas colindantes a estos polígonos.

Dentro de los DDE se establecerán los planes maestros de infraestructura que podrán ser de Agua y Drenaje, Energía Eléctrica, Movilidad, Mitigación de Peligros y Riesgos, entre otros los cuales serán los interesados en realizar una acción de crecimiento urbano antes de iniciar la acción de crecimiento urbano, conforme lo establecen los artículos 203 y 208 de la ley.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 156.- Las disposiciones del Reglamento, incluyendo aquellas estipuladas en sus Títulos del Primero al Séptimo serán aplicables a los DDE o polígono de actuación, a excepción de aquellas disposiciones, reemplazadas o modificadas por los Planes o Programas Parciales vigentes, en caso de que exista contradicción con diferentes normativasserán las de los Planes o Programas Parciales vigentes las que prevalecerán.

CAPÍTULO II

DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CALZADAS

Artículo 157.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Calzadas la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas “CA”.

SECCIÓN I
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 158.- El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Calzadas será el correspondiente a la zona en la que se ubiquen, indicado y según las disposiciones establecidas en el plano E3 del Plan o en el Plan vigente.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 159.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento o en el Plan vigente.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

SECCIÓN II
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CALZADAS

Artículo 160.- El remetimiento frontal mínimo para los predios o lotes ubicados en el DDE o polígono de actuación Calzadas será el siguiente:

I. Para predios o lotes con frente de hasta 60 metros el remetimiento mínimo frontal será de 3 m y máximo de 6 m; y

II. Para predios o lotes con frente mayor a 60 m, lo que resulte de aplicar el 5% a la longitud frontal del lote, sin exceder 6 m.

En los lotes o predios en los que se ubiquen rampas vehiculares de acceso a un estacionamiento, no aplicará el remetimiento máximo frontal en aquellas porciones que correspondan a dichas rampas.

El área libre que resulte del remetimiento frontal no podrá ser utilizada para ubicar cajones de estacionamiento, y deberá estar ajardinada con excepción del espacio destinado para accesos peatonales y/o vehiculares.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

CAPÍTULO III
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN ESPECÍFICO CARRIZALEJO

Artículo 161.- Se establece como el DDE o polígono de actuación especifico Carrizalejo la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas “CR”.

SECCIÓN I
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CARRIZALEJO

Artículo 162.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo será el establecido en el Plano E3 del Plan.

Artículo 163.- El CUS máximo por uso de suelo en lotes o predios con uso del suelo de comercio y servicio, ubicados en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Carrizalejo, se distribuirá de acuerdo a lo siguiente:

I. Un CUS máximo de 0.66 veces para aquellos giros o funciones comerciales que se encuentren como permitidos en la Matriz de Compatibilidad, con las claves desde la 2000 a la 2512.

II. Un CUS máximo de 0.54 veces para giros de servicio que se encuentren como permitidos en la Matriz de Compatibilidad; con las claves desde la 3000 a la 3271,

y

III. Un CUS máximo de 0.8 veces para uso habitacional.

La suma de todos los CUS por uso o giro en el lote o predio nunca podrá exceder el CUS máximo correspondiente al lote o predio, identificado en el plano E3 del Plan.

Artículo 164.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN II
ACCESOS A ÁREAS COMERCIALES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CARRIZALEJO

Artículo 165.- Las edificaciones con uso del suelo de comercio o servicio en predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo deben tener sus accesos y salidas vehiculares en la Avenida Manuel Gómez Morín y/o Roberto Garza Sada.

Artículo 166.- La solicitud de una licencia de construcción para cualquier edificación de más de 10,000 m2 de superficie total construida en predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo debe estar acompañada por un estudio de movilidad que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y que además detalle la propuestade vialidades internas en los predios del proyecto y las estrategias para mitigar problemas viales en las vialidades exteriores que dan acceso al mismo.

Artículo 167.- Debe presentarse una propuesta de vialidad interna antes de obtener la autorización para fraccionar cualquier predio en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo. Será necesario demostrar que la propuesta de vialidad interna reduce conflictos de movilidad al exterior del predio. Esta vialidad debe ser planeada a 20 años y tendrá que tener la opinión técnica del IMPLANG.

CAPÍTULO IV
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 168.- Se establece como distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico la zona delimitada en el plano E2 del Plan e identificada con las siglas “CH”. El DDE o polígono de actuación Centro Histórico incluye la totalidad de la zona protegida con carácter de centro histórico que establece el artículo primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el Periódico Oficial del Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

SECCIÓN I
PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 169.- Se considera patrimonio cultural público las edificaciones y monumentos que se localizan dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico que estableceel artículo primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el Periódico Oficialdel Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

Así como los declarados por el Ejecutivo Federal o por disposición legal conforme al artículo 36 fracción I de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y las demás que deriven, en su caso, de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 170.- Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con **la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de diversa autoridad competente** tengan un valor histórico o artístico, y se encuentren dentro de la zona descrita en el **párrafo primero del** artículo inmediato anterior, se sujetarán a lo siguiente:

I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas a **la arquitectura vernácula**;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

II. Las nuevas **construcciones**, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con **la arquitectura vernácula;**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan**, Programas Parciales** y en este Reglamento; y
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

IV. El propietario de estas edificaciones deberá conservar y rehabilitar las edificaciones que tengan las siguientes características arquitectónicas:

a) Guardapolvos resaltados con molduras;

b) Dinteles de puertas y ventanas;

c) Rejas de hierro fundido en puertas y ventanas;

d) Jambas;

e) Arcos de medio punto;

f) Pilastras con sus bases y capiteles;

g) Rodapié;

h) Cornisas de estilo neoclásico; y

i) Puertas principales.

Previo a la realización de las obras en los bienes adscritos al patrimonio cultural o en los que se encuentren dentro de la zona protegida, será necesario el dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Dicha aprobación igual podrá otorgarse mediante la emisión de Programas específicos con Reglas de Operación, en donde se detallen los elementos y características según el caso, siempre que sean aprobados por la Junta y el Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y contengan los factores necesarios para tal efecto.

Las autoridades Municipales negarán los permisos o autorizaciones de las obras en caso de no contar con la aprobación de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En el caso de los inmuebles que cuenten con la declaratoria a la que alude el segundo párrafo del artículo 169 se regirán por las disposiciones y procedimientos que para tal efecto dicte el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o la autoridad federal o estatal competente, según corresponda.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 171.- Los propietarios de las edificaciones que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tengan valor arquitectónico o histórico deben 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, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;

III. Las fachadas en las edificaciones deben 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 deben 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 171 Bis.- Para efectos de lo establecido en los artículos 30 de la Ley de

Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y 246 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los cuales disponen que los propietarios o poseedores de bienes adscritos al patrimonio cultural están obligados a cubrir los gastos de los trabajos de restauración, conservación y consolidación que ordene la autoridad. Asimismo, que tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico:

Al respecto, el Municipio deberá tomar por su cuenta esos trabajos, cuando su propietario esté imposibilitado económicamente y sean inaplazables, pudiendo a su vez establecer convenios con estos para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad municipal emitirá los programas y reglas de operación con los procedimientos, parámetros, trámites y formatos respectivos que resulten procedentes. Asimismo, podrá incluir, conforme resulte pertinente, los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 172.- Las edificaciones solamente podrán ser demolidas, remodeladas o ampliadas conforme a los lineamientos siguientes:

I. Las construidas antes del año 1900:

a) Para la demolición será necesario presentar la solicitud ante la Secretaría, requiriéndose en el proceso de autorización la opinión expresa del Consejo Consultivo y la aprobación de la Comisión, así como el dictamen aprobatorio del Instituto Nacional de Antropología e Historia conforme a la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.
b) Para la remodelación o ampliación se requerirá el dictamen aprobatorio por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia conforme a la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

II. Las que se localizan dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico conforme al Decreto señalado en el párrafo primero del artículo 169 del presente Reglamento, siempre que no se trate de las señaladas en la fracción I que antecede:

a) Para la demolición será necesario presentar la solicitud ante la Secretaría, requiriéndose en el proceso de autorización la opinión expresa del Consejo Consultivo y la aprobación de la Comisión, así como el dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
b) Para la remodelación o ampliación se requerirá el dictamen aprobatorio por parte de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 173.- Las propiedades privadas registradas y protegidas **por la Junta de Protección y**

Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por diversa autoridad competente, tendrán uso de suelo mixto y gozarán de los siguientes incentivos para impulsar su preservación:

a) **Solicitar la exención del impuesto predial;**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)
b) Que la propiedad y terreno sean válidos como pago de adeudo público en general;
c) Flexibilidad en la exigencia de cajones de estacionamiento, según visto bueno porparte del IMPLANG, y
d) Gestionar deducibilidad fiscal en obras y mejoras, en concordancia con leyes aplicables.

Lo anterior podrá resultar aplicable, excepto en los casos en el que el Municipio asuma por su cuenta los trabajos en términos de lo dispuesto en el artículo 171 Bis del presente Reglamento.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

SECCIÓN II
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 174.- El CUS máximo total para predios o lotes en el DDE o polígono de actuación Centro Histórico será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 175.- Del CUS máximo referido en el artículo inmediato anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.0 para los usos de suelo distintos al habitacional en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico.

Además de la densidad prevista en el Plan, en este Distrito el CUS máximo de usos distintos al habitacional podrá sustituirse por uso habitacional con densidad sujeta a CUS Máximo.

Artículo 176.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN III
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

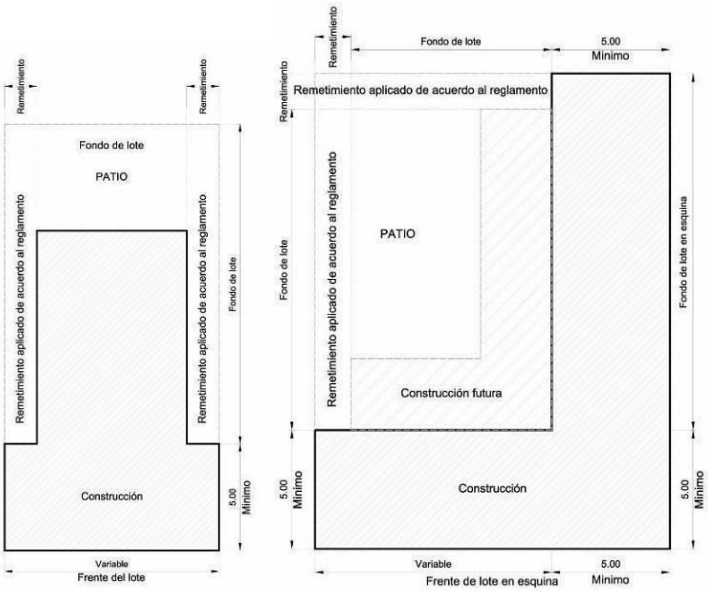
Artículo 177.- La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones existentes o edificaciones nuevas en los lotes o predios ubicados en la zona protegida con el carácter de centro histórico será únicamente la indicada en el plano E4 del Plan.

Artículo 178.- En los lotes o predios ubicados en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico, las edificaciones deben respetar los alineamientos y remetimientos establecidos en los Títulos Tercero y Cuarto del presente Reglamento, con excepción de los lineamientos de remetimiento establecidos a continuación:

a. Remetimiento frontal: Las edificaciones nuevas no deben tener remetimiento frontal alguno en su planta baja. La fachada frontal de la planta baja de la edificación, debe ubicarse directamente sobre la colindancia del predio frente a la vía pública y abarcar ensu totalidad la longitud de dicha colindancia. La fachada frontal debe armonizar con el estilo arquitectónico norestense de las edificaciones históricas para reforzar el carácter histórico de la zona; y

b. Remetimientos laterales: Las edificaciones nuevas deben respetar los remetimientos laterales aplicables, con excepción de los primeros cinco metros, medidos a partir del límite de la propiedad con cualquier vía pública hacia el fondo del terreno.

Figura 178.1 Remetimientos en DDE o polígono de actuación centro histórico



SECCIÓN IV
ESTACIONAMIENTO EN DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 179.- Cuando se solicite la autorización del uso de edificación para un inmueble ubicado en el DDE o polígono de actuación Centro Histórico y que no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia, cumpliendo con los requisitos del Estacionamiento a distancia del Título Sextodel presente Reglamento.

SECCIÓN V
IMAGEN URBANA DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 180.- En la zona protegida con el carácter de centro histórico sólo se permitirán anuncios que cuenten con la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio

Cultural **del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de autoridad competente** o aquélla que la sustituya, **conforme a la normatividad y reglas de operación aplicables en la materia,** y se sujeten a los siguientes parámetros:

I. **Preferentemente solo se autorizará la colocación de un anuncio por edificación, pero en casos justificados, se podrá autorizar más de un anuncio por establecimiento**;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

II. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano. Si se coloca en planta alta debe ser en el tercio inferior de algún vano;

III. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deben ser de madera, lámina metálica mate, lámina de acrílico, **vinil o pintura** sobre superficie, **según la propuesta cromática que se contenga en la paleta de colores conforme a las reglas de operación y normatividad aplicables en la materia**. En caso del acrílico, no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

IV. En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neón, ni luces de tipo intermitentes;

V. La iluminación del **anuncio será** de baja intensidad;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

VI. Únicamente podrá tener el nombre comercial, la denominación o razón social y la **información general o giro** principal **del establecimiento**. Esta última debe estar en idioma español;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

VII. Los anuncios deben tener una dimensión máxima de **3-tres metros cuadrados** y **podrá colocar el anuncio adosado entre una altura de 0.90 y 2.50 metros sobre el nivel superior de la banqueta**, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en los ordenamientos de la materia.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Adicionalmente, se debe cumplir con el reglamento municipal en materia de anuncios, **en lo que no se oponga al presente.**

Para efecto de lo establecido en la fracción I, III y VII, la Secretaría de Desarrollo Urbano en materia de anuncios, deberá requerir al área técnica competente conforme a las reglas de operación aplicables, una opinión técnica, a fin de garantizar la imagen urbana homogénea del centro histórico.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 181.- La instalación de toldos adheridos a edificaciones ubicadas en la zona protegida con el carácter de Centro Histórico que utilicen el espacio aéreo de la vía pública, **deberá contar con el visto bueno de la autoridad técnica que la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural, del Municipio de San Pedro Garza García,**

Nuevo León, determine, o bien la autoridad competente y cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser de material **textil o equivalente adecuado para la exposición a la intemperie, pudiendo ser de tipo de Toldo Extensible o Toldo Fijo.**

II. Estar colocados **alineados al** marco de puertas o ventanas;

III. No cubrir los elementos arquitectónicos **ornamentales** de las fachadas; y

IV. **Se deberá seleccionar un solo tipo de color para los toldos que integren la edificación donde se ubiquen, según la propuesta cromática que se contenga en la Paleta de Colores, conforme a las reglas de operación aplicables en la materia.** **(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)**

CAPÍTULO V
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE

Artículo 182.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Centro Valle la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "CV".

Artículo 182 bis. En lo no previsto en este Capítulo, relacionado con el DDE o polígono de actuación Centro Valle, en el Plan o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Reglamento de Anuncios para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como los Lineamientos Generales que para tal efecto apruebe el Republicano Ayuntamiento.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

SECCIÓN I
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE (CUS)

Artículo 183.- El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Centro Valle será el establecido en el Plano E3 del Plan o por lo señalado en el Plan vigente.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 184.- Del CUS máximo referido en el artículo inmediato anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.2 para los usos de suelo distintos al habitacional.

Además de la densidad prevista en el Plan, en este Distrito el CUS máximo de usos distintos al habitacional podrá sustituirse por uso habitacional con densidad sujeta a CUS Máximo.

SECCIÓN II

IMAGEN URBANA DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE

Artículo 185.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

Artículo 185-Bis.- En la zona delimitada como DDE Centro Valle, conforme al Plano E2, sólo se permitirán anuncios en las edificaciones comerciales o de servicios que cuenten con la autorización de la Secretaría, quedando estrictamente prohibida la instalación de publicidad que no tenga como finalidad la identificación del negocio, en los términos del Reglamento de Anuncios para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y sujetándose a las especificaciones establecidas en esta Sección.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 1.- Los Toldos que se instalen en los establecimientos de la zona delimitada como DDE Centro Valle, deberán tener una altura libre mínima de 2.50 metros desde el nivel superior de la acera y, en su punto más alto, podrán tener una altura máxima de hasta 4.80 metros desde la parte superior de la acera.

Los Toldos Fijos deberán tener un largo o salida, desde la fachada hacia la vía pública, de hasta 1.50 metros en línea recta. Los Toldos Extensibles deberán tener un largo o salida, desde la fachada hacia la vía pública, de hasta 3.00 metros en línea recta totales como máximo o hasta el límite interior de la franja de servicios de la acera, lo que resulte menor. En ningún caso, los Toldos podrán invadir la franja de servicios de la acera.

Sólo se permitirá una clase y color de textil para todo el toldo, debiendo ser el mismo cuando existan varios toldos en un mismo establecimiento, los colores deberán ser negro, gris, beige, rojo, azul o verde, y armonizar entre sí con el entorno en color, materiales y diseño de la fachada del establecimiento mercantil, así como ser acordes con la imagen urbana. Se prohíben los colores fluorescentes.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 2.- La persona física o moral, privada o pública, que pretenda colocar, fijar y/o instalar anuncios de los denominados como tipo "B3", "B6", "B7", C5, deberán solicitar y obtener previamente el permiso de la Secretaría, conforme a las siguientes especificaciones:

I. Los anuncios tipo "B3" Adosado a Edificio deberán de cumplir con lo siguiente:

a. Se permitirán estos anuncios con un área máxima de 5 metros cuadrados;

b. Las letras deberán colocarse a una altura libre de mínimo de 2.50 metros del nivel superior de la acera y no exceder una altura total máxima de 4.80 metros del nivel superior de la acera, sin sobrepasar la altura de la propiedad; y

c. Las letras adosadas deberán tener una altura máxima de 0.80 metros.

II. Los anuncios tipo "B6" Anuncios en Pared deberán cumplir lo siguiente:

a. Estos anuncios sólo podrán ocupar hasta un 25% del total de la superficie de la pared;

b. Deberán colocarse a una altura total máxima de 4.80 metros desde el nivel superior de la acera; y

c. En caso de colocarlos sobre muros sólidos o ciegos, podrán cubrir un máximo de 25% de la fachada del establecimiento, o bien, en caso de ser colocados sobre superficies acristaladas, podrán cubrir únicamente un máximo de 25% de la superficie total.

III. Los anuncios tipo "B7" Banderas Corporativas deberán cumplir lo siguiente:

a. Sólo se permitirán aquellas que cumplan con las dimensiones de 0.27 M2 (0.60 metros ancho x 0.45 metros alto), debiendo ubicarse a partir de los 2.20 metros del nivel superior de la acera.

b. Estos anuncios deberán cumplir con las dimensiones de 0.27 metros cuadrados (0.60 metros ancho x 0.45 metros alto)

c. Deberán colocarse con una altura libre mínima de 2.20 metros desde el nivel superior de la acera (desde la parte más baja del anuncio);

d. La altura total máxima del anuncio deberá ser de 0.45 metros;

e. La extensión máxima del anuncio deberá ser de 0.60 metros;

f. El espesor máximo del anuncio deberá ser de 0.20 metros;

g. Estos anuncios deberán ser fijados a la fachada; y

h. Estos anuncios no podrán estar fijados a losas, toldos, estructuras o cualquier otro elemento.

IV. Los anuncios tipo "C5" Múltiple deberán cumplir lo siguiente:

a. Estos anuncios podrán tener una altura máxima de 3 metros, desde el nivel superior de la acera;

b. Deberán colocarse dentro del límite de propiedad, siempre y cuando no obstaculicen cualquier tipo de acceso; y

c. Sólo se podrá colocar un anuncio tipo C5 Múltiple por plaza o conjunto comercial, sin excepción.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 3.- Queda prohibido colocar anuncios, colgar cortinas, lonas, series de luces o cualquier otro objeto en los Toldos o sobre los mismos.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

SECCIÓN III
USO DE LAS ACERAS EN EL POLÍGONO DE ACTUACIÓN O DDE CENTRO VALLE

Artículo 185-Bis 4.- Las dimensiones de las aceras y sus elementos, la franja peatonal o peatonvía, la franja de servicios o isleta y el cordón, serán las previstas por la Ley, la

Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En caso de que todos los elementos de la acera cumplan con las dimensiones mínimas establecidas, podrá destinarse el espacio resultante, inmediato al límite de las propiedades, para la colocación temporal de Enseres, en el marco de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 5.- Sólo podrán colocarse Enseres temporalmente, dentro de la Franja de Enseres, de forma que se permita ofrecer el servicio de alimentos y bebidas, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Valle.

Si el establecimiento cuenta con licencia o permiso para venta y consumo de bebidas alcohólicas, sólo podrá permitir su venta y consumo bajo las modalidades establecidas en la autorización correspondiente y con las restricciones o condiciones establecidas en la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo del Estado de Nuevo León.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 6.- En el uso de la Franja de Enseres, se deberán considerar las siguientes especificaciones:

I. Sólo podrán instalarse Enseres en el espacio inmediato al frente de la fachada de las propiedades y dentro del límite del frente legal establecido en el Alineamiento Vial a cargo de la Secretaría;

II. El uso deberá ser solicitado por el propietario o poseedor del predio y será autorizado por la Secretaría cuando la edificación cumpla con los requisitos legales;

III. El permiso que al efecto expida la Secretaría determinará el espacio máximo que podrá ocupar el solicitante para la colocación de Enseres, de acuerdo con las dimensiones específicas de la acera de que se trate;

IV. El espacio destinado a la Franja de Enseres en la acera, deberá tener una sección transversal de máximo 2.50 metros a lo largo de toda la vía, sin excepción;

V. En ningún caso se autorizará el uso de la Franja de Enseres a aquellas propiedades que cuenten con cualquier tipo de invasión al espacio público;

VI. El uso de la Franja de Enseres deberá ser exclusivamente para el servicio de alimentos y bebidas, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Valle;

VII. No podrá venderse, expenderse ni permitirse el consumo de bebidas alcohólicas en la Franja de Enseres, excepto durante los eventos en los que se cuente con el permiso especial correspondiente, conforme a la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo del Estado de Nuevo León;

VIII. En caso de colocar delimitadores entre cada propiedad, en la Franja de Enseres, estos deberán ser colocados dentro de los límites de la propiedad y deberán tener una altura que no rebase de 1.20 metros de alto desde el límite superior de la acera, así como deberán ser colocados de manera perpendicular a la fachada;

IX. La colocación temporal de Enseres podrá llevarse a cabo de lunes a domingo a partir de las 06:00-seis horas y hasta las 02:00-dos horas, como horario máximo;

X. Los Enseres no deberán invadir el espacio de la peatonvía, ni podrán obstruir u obstaculizar los accesos principales y vehiculares; y

XI. Sólo se permitirá una clase y color para todos los enseres, debiendo ser el mismo cuando existan varios en un mismo establecimiento, los colores deberán ser negro, gris, blanco, beige o café debiendo armonizar entre sí y con el entorno en color, materiales y diseño de la fachada del establecimiento, así como ser acordes con la imagen urbana.

XII. En los Enseres y los delimitadores colocados en la Franja de Enseres no podrán colocarse anuncios o rótulos.

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 7. Para la colocación de Enseres que permitan ofrecer el servicio de alimentos y bebidas, el propietario o poseedor del inmueble deberá solicitar el permiso de uso de la Franja de Enseres ante la Secretaría, previo pago de los derechos municipales correspondientes, conforme a las Cuotas y Tarifas vigentes, cumpliendo los siguientes requisitos:

a. Solicitud, con firma autógrafa o electrónica, en la que se establezca:

> **1. Nombre completo del solicitante, en caso de ser persona física, o denominación o razón social, en caso de ser persona moral;**
>
> **2. Domicilio para oír y recibir notificaciones;**
>
> **3. Domicilio del establecimiento para el cual se solicita el permiso de uso de la Franja de Enseres;**
>
> **4. Número de expediente catastral del inmueble en el que se encuentra el establecimiento para el cual se solicita el permiso de uso de la Franja de Enseres;**
>
> **5. Manifestación bajo protesta de decir verdad de que presta el servicio de alimentos y bebidas, y de que no permitirá la venta, expendio o consumo de bebidas alcohólicas en la zona de la Franja de Enseres, salvo que cuente con el permiso especial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, conforme a lo dispuesto en la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo del Estado de Nuevo León;**

b. Croquis de ubicación con los metros cuadrados del área solicitada;

c. Copia del documento con el que se acredite la propiedad o posesión del inmueble, al que corresponda la Franja de Enseres que se solicita;

d. Copia de la Licencia de Uso de Edificación que sea compatible con el giro autorizado para el uso de la Franja de Enseres;

e. Copia del recibo de pago del Impuesto Predial del ejercicio fiscal correspondiente, o en su defecto el convenio respectivo;

f. Copia del pago de los derechos municipales correspondientes.

g. En caso de que el solicitante sea persona física:

1. Copia de identificación oficial vigente con fotografía del solicitante, y original para su cotejo;

h. En caso de que el solicitante sea persona moral:

1. Original o copia certificada del acta constitutiva de la persona moral;

2. Original o copia certificada de la escritura pública en la que conste la personalidad del Representante Legal;

3. Copia de identificación oficial vigente con fotografía del Representante Legal, y original para su cotejo.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 8.- El trámite para el permiso de uso de la Franja de Enseres podrá realizarse de manera presencial.

La Secretaría podrá prever, adicionalmente, que el permiso de uso de la Franja de Enseres se pueda solicitar en línea. En el caso de que el trámite se realice en línea, el solicitante deberá acudir a exhibir o entregar, en su caso, los documentos originales o las copias certificadas que se requieren en el artículo anterior, lo cual sucederá a contra entrega del permiso. Si los documentos originales o las copias certificadas no coinciden con lo que el solicitante entregó en línea, no se le otorgará el permiso y se desechará la solicitud en el acto.

La Secretaría deberá dar una respuesta a la solicitud en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha en que se haya recibido la misma.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 9.- El permiso de uso de la Franja de Enseres tendrá una vigencia de 12-doce meses, contados a partir de la fecha de expedición del permiso.

Se podrá renovar el permiso, solicitando la prórroga de su vigencia hasta por dos ocasiones consecutivas, por periodos iguales, siempre y cuando no se haya incumplido con alguna de las especificaciones del artículo 185-Bis 6 de este Reglamento, no haya cambiado el propietario o poseedor del inmueble, ni se haya incurrido en alguna de las infracciones previstas en el artículo 442 de este Reglamento.

La solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia. Para ello, se requerirá únicamente presentar el requisito del inciso a) del artículo 185-Bis 7 de este Reglamento, así como una copia del permiso que se pretende renovar. En caso de no iniciar el trámite de renovación antes de que fenezca el plazo de la vigencia, el solicitante deberá realizar el trámite como una nueva solicitud, debiendo cumplir con todos los requisitos estipulados en el artículo 185-Bis 7 de este Reglamento.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 185-Bis 10.- La Secretaría podrá actuar en coordinación con las autoridades federales, estatales o municipales que correspondan, para el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo, en razón de sus respectivas competencias.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

CAPÍTULO VI
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN RICARDO MARGÁIN

Artículo 186.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Ricardo Margáin la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "RM".

SECCIÓN I
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN RICARDO MARGÁIN

Artículo 187.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Ricardo Margáin será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 188.- Del CUS máximo referido en el artículo anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.2 para los usos de suelo distintos al habitacional.

En el CUS comercial o de servicios que haya sido intercambiado por la densidad habitacional adicional, se podrán introducir tantas viviendas como sea posible mientras la superficie de las mismas no sea inferior a los 55 metros cuadrados.

El incremento en potencial quedara condicionado a la ejecución de obras y acciones que establezca la autoridad, dentro del polígono o distrito referido, para la mitigación de los impactos generados.

CAPÍTULO VII
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE

Artículo 189.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Valle Oriente la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "VO".

Artículo 190.- Dentro del DDE o polígono de actuación Valle Oriente se establecen las zonas I, I' (prima), II, III, IIIa, IIIb, IV, V, VIII, y IX, delimitadas en el Plan e identificadascon su respectivo numeral.

SECCIÓN I
COEFICIENTES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE

Artículo 191.- El COS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente es el siguiente:

I. En los lotes o predios con uso del suelo habitacional será el establecido en artículo 40 del presente Reglamento;

II. En los lotes o predios con uso del suelo distinto al habitacional será el 60%; y

III. En lotes o predios con destinos del suelo será el establecido en el artículo 98 del presente Reglamento, con excepción de la zona V donde será el 1%.

Artículo 192.- El CAAV mínimo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente será el correspondiente a la zona en la que se ubiquen:

I. El 20% para los lotes o predios que se ubiquen dentro de las zonas I, I'(prima), II, III, IIIa, IIIb, VIII y IX de la Zona Valle Oriente;

II. El 30% para los lotes o predios que se ubiquen en la zona IV; y

III. El 90% para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

Artículo 193.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 194.- Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos:

I. Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS; y

II. Los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas (solo cuando no sea la actividad principal) y lobby no computan para la cuantificación del CUS.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN II
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE.

Artículo 195.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar en lotes o predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente deben respetar los siguientes lineamientos:

I. Alineamiento vial, correspondiente al predio;

II. Remetimiento frontal:

a) Mínimo 5 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;

b) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I, I', II, IV y IX; y

c) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

III. Remetimiento posterior:

a) Mínimo 3 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;

b) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I, I', II, IV y IX; y

c) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

IV. Remetimiento lateral:

a) Mínimo 1 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;
b) Mínimo 3 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I y I';

c) Mínimo 5 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona IX;

d) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas II y IV; y

e) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

CAPÍTULO VIII
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 196.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Innovación Tecnológica la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "IT".

Artículo 197.- En los lotes o predios con uso del suelo industrial, las áreas de una edificación predominantemente industrial destinadas a oficinas, comedores, vestidores, baños, centros deportivos, centros recreativos, salones de eventos y auditorios con capacidad máxima de 200 personas se consideran como usos de edificación complementarios o compatibles a la edificación industrial.

SECCIÓN I
COEFICIENTES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 198.- El COS máximo para los lotes o predios con uso del suelo industrial será de 60%.

Artículo 199.- El CAAV mínimo requerido para los lotes o predios con uso del suelo

industrial será:

I. El 10% para lotes o predios con superficie hasta 350 m2;

II. El 15% para lotes o predios con superficie mayor de 350 m2 y hasta 600 m2; y

III. El 20% para lotes o predios con superficie mayor de 600 m2.

Artículo 200.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Innovación Tecnológica será el establecido en el plano E3 del Plan.

Del CUS máximo referido en el párrafo anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 2.0 para los usos de suelo distintos al industrial.

Artículo 201.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN II
FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 202.- Las edificaciones en los lotes o predios ubicados en DDE o Polígono de Actuación Innovación Tecnológica, deben respetar los siguientes lineamientos:

I. Alineamiento vial, correspondiente al predio de acuerdo a lo establecido en el Plan;

II. Remetimiento mínimo frontal: Para lotes o predios con frente de hasta 20 m, será de 1.00 m y para lotes o predios con frente mayor a 20 m será el que resulte de aplicar el 5% a la longitud frontal del lote o predio;

III. Remetimiento mínimo posterior: Para lotes o predios con frente de hasta 30 m, será de 3.00 m y para lotes o predios con frente mayor a 30 m será el que resulte de aplicar el 10% a la longitud frontal del lote o predio;

IV. Remetimiento lateral: 3 m de la colindancia lateral del lote o predio; y;

V. La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo distinto al habitacional, será la siguiente: Las edificaciones no deberán exceder de una altura máxima de 10 metros más la distancia que resulte menor de la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con uso de suelo habitacional unifamiliar.

TÍTULO DÉCIMO
ORDENAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE VIALIDAD

Artículo 203.- En el desarrollo de nuevos fraccionamientos o edificaciones en lotes opredios no urbanizados que formen parte de la reserva de suelo para crecimiento urbano del municipio, se debe respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar, continuándolas dentro del mismo, así como las secciones viales de las afectaciones indicadas en el plano E5 del Plan.

Artículo 204.- La sección vial mínima para las vías públicas será la señalada en la Ley, debiendo incluir en sus intersecciones ochavos que resulten de descontar 3 m medidos a partir del cruce de los 2 paramentos o el arco tangente interior a estas líneas. Los pavimentos deben ser construidos de conformidad con la Ley.

Artículo 205.- La pendiente longitudinal máxima permitida en las vías públicas, así como en las áreas viales de circulación común en los desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, será de 15%. Excepcionalmente, se podrán autorizar pendientes mayores al 15% y hasta del 20% en tramos de vialidad no mayores a 40 m de largo, con tramos de 60 m de largo intercalados con pendientes menores al 15%, siempre apoyados en un estudio que lo justifique y con las recomendaciones relativas al tipo de pavimento a utilizar de acuerdo con la pendiente y el tránsito.

Artículo 206.- Cualquier tipo de vialidad debe tener una pendiente transversal mínima del 2% que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar las precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico con un periodo de retorno de 20 años.

Artículo 207.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados por las obras necesarias para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra debe presentar, el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia para su autorización, a la autoridad competente, conjuntamente con la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo del desarrollo o fraccionamiento. En los casos que la propuesta de estabilización se realice mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238 según el proyecto que se presente a revisión.

Artículo 208.- Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial en los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 8 m cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades de condominio; y cuando se trate de más de 8 unidades, tendrán una sección vial mínimade 10 m.

Adicionalmente, estas áreas de circulación deben cumplir con lo establecido en los artículos

203 al 207 del presente Reglamento.

El trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, deben respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25 centímetros de diámetro medido a una altura de 1.20 m del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete con un área mínima horizontal de 1m por 1 m

CAPÍTULO II
ELEMENTOS URBANOS PARA EL ACCESO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 209.- Toda construcción de nueva edificación, ampliación o remodelación, ubicada en predios con uso de suelo distinto la habitacional unifamiliar y en la que se pretendan usos o giros distintos al habitacional unifamiliar, así como los proyectos de urbanización, deben contar con las condiciones de accesibilidad que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad,autonomía y comodidad.

Artículo 210.- Todas las instalaciones de uso común deben tener al menos un sanitario y/o baño accesible que cumpla los siguientes requisitos:

I. El cubículo debe tener un área mínima libre de 1.70 m por 1.70 m;

II. La taza del inodoro debe tener una altura de entre 0.40 m y 0.50 m de altura, del nivel del piso al asiento;

III. Las barras de apoyo horizontal deben colocarse a una altura entre 0.70 m y 0.80 m del nivel del piso y deben de ser estables e inamovibles y fabricadas de acero inoxidable;

IV. Debe contar con un elemento para colgar muletas, colocado a 1.60 m de altura adyacente a las barras de apoyo;

V. La puerta del gabinete de los sanitarios accesibles debe abatir al exterior del espacio con una dimensión mínima de 0.90 m de ancho y no debe invadir áreas de aproximación de otro elemento; y

VI. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas.

CAPÍTULO III
CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 211.- En los términos de la Ley, en los casos de fraccionamientos, conjuntos urbanos, de conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización, se debe presentar ante la Secretaría 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, I. P. D.; y la Comisión Federalde Electricidad; dichos organismos aprobarán los proyectos respectivos. También debe presentarse el proyecto

ejecutivo del servicio de gas, aprobado por la empresa prestadora del servicio, en caso de ser aplicable.

Por otra parte, las dependencias municipales competentes en la materia, aprobarán los proyectos de pavimento, drenaje pluvial, alumbrado público y, en caso de áreas de cesión al municipio, la habilitación de las mismas, previamente al inicio del proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

En los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura debe ser subterránea, incluida aquella destinada para los servicios de telefonía, internet, cámaras de seguridad y cualquier otra destinada a la transmisión de datos.

Artículo 212.- 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 213.- El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público deben respetar los criterios que establezca la autoridad competente.

Artículo 214.- La infraestructura subterránea debe estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento.

Artículo 215.- Toda la infraestructura general debe construirse en la vía pública, en las áreas de circulación vehicular de uso común o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento, conjunto urbano o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general.

SECCIÓN I
OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 216.- Las áreas de suelo cedidas al municipio destinadas para equipamiento público, en los términos de la Ley, podrán ser aprovechadas, según la zona, para lo siguiente:

I. Habitacionales con densidad A, B, H15 al H20: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

II. Habitacionales con densidad C, H10 al H14, HM9 y HM10: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

III. Habitacionales con densidad D, E, H5 al H9, HM5 al HM8: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, oficinas de correos y telégrafos,

bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;

IV. Habitacionales con densidad F, G, H e I, H4 al H5 y lotes o predios con superficies inferiores al H4, HM1 al HM4: caseta de vigilancia pública, oficinas decorreos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, bibliotecas, edificaciones para la salud, canchas deportivas, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas; y

V. Zonas no habitacionales: caseta de vigilancia pública, guardería infantil, oficinas de correos y telégrafos, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas.

En todos los casos, cuando menos el 60% de las áreas municipales deben conservarse en su totalidad como áreas verdes con infraestructura para su utilización como parques públicos.

CAPÍTULO IV
REQUERIMIENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES HABITABLES

Artículo 217.- Los locales en edificaciones destinadas al uso habitacional deben contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que se puedan abrir y que den directamente a la vía pública o a áreas descubiertas dentro del lote o predio, satisfaciendo los requerimientos mínimos de los patios de iluminación y ventilación. Se considera como local habitable cualquier local tal como recámara, alcoba, cuarto de servicio o dormitorio.

El área mínima de ventilación natural en ventanas de un local habitable no podrá ser menor a 0.30 m^2, salvo en el caso de edificaciones de vivienda multifamiliar vertical donde se cuente con sistemas de ventilación mecánicos que permitan mantener una calidad del aire interior aceptable de acuerdo a las normas de salubridad.

Artículo 218.- En edificaciones de vivienda multifamiliar vertical, cualquier ventana de un local habitable podrá dar a un patio de iluminación y ventilación natural.

El área total del patio de iluminación y ventilación debe estar descubierta a excepción de volados.

Cualquier ventana con frente no obstruido a la vía pública se considera como una ventana que da a un patio de iluminación y ventilación que cumple con los requisitos mínimos.

Artículo 219.- No se permite satisfacer el requerimiento de iluminación y ventilación para los locales habitables a través de ventanas ubicadas en fachadas de colindancia laterales o posteriores, que no den a una vía pública. El uso de bloques prismáticos no se considerará para efectos de iluminación natural.

Artículo 220.- Las restauraciones, remodelaciones o adecuaciones a edificaciones consideradas como patrimonio histórico en ningún caso pueden demoler o modificar parte

de la edificación histórica para cumplir con los requerimientos de este capítulo; dichos requerimientos no serán aplicables a las porciones históricas de estas edificaciones, pero serán aplicables a cualquier obra nueva.

Artículo 221.- No podrán existir ventanas en los límites de propiedad, salvo en aquellos que colinden con una vía pública o con un área vial de circulación común.

CAPÍTULO V
HELIPUERTOS

Artículo 222.- La construcción y uso de instalaciones de helipuertos, heliestaciones, helipuntos y helisuperficies se consideran infraestructura compatible en las zonas señaladasen la Matriz de Compatibilidad vigente y en el plano E2 del Plan.

Artículo 223.- El proyecto de construcción debe cumplir con las especificaciones de construcción indicadas en este Reglamento, adicionalmente a las que establezca la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) y demás normas de la materia o aquellas que las sustituyan.

Artículo 224.- Los límites máximos permisibles del nivel sonoro, serán las que establezca la SEMARNAT y demás autoridades competentes para las zonas urbanas. Quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones y energía lumínica generadas por las maniobras de los helicópteros en cuanto rebasen los límites máximos establecidos en las normas oficiales mexicanas, que para ese efecto expida la SEMARNAT y demás autoridades competentes.

Artículo 225.- Los edificios con altura mayor a 60.00 m podrán contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros que cumplan con la normatividad de este Reglamento y otras normatividades aplicables, de conformidad con lo establecido en el artículo 285 de este Reglamento.

Artículo 226.- El propietario del predio o lote que obtenga la licencia o autorización para la construcción de un helipuerto, una heliestación, o helipunto será responsable de los daños que se causen por su construcción y operación. Éste deberá informar a la Direcciónde Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de cualquier incidente que suceda durante las actividades aeronáuticas que produzcan daño a la fauna o vegetación.

Artículo 227.- Solo se permite el aterrizaje de helicópteros en lugares distintos a los autorizados por la autoridad competente en casos de emergencia.

Artículo 228.- El propietario se obliga a comunicar a la autoridad municipal el cese de las operaciones del helipuerto o heliestación y evitar que se utilice para fines distintos a la autorización.

CAPÍTULO VI
VIALIDAD

Artículo 229.- Los taludes que resulten al construir vialidades en la zona habitacional de montaña, deben tener una altura no mayor a 2.00 m. El propietario será responsable de construir muros de contención y obras de estabilización de taludes. El proyecto de estabilidad de los taludes resultantes, debe estar firmado en original por el perito responsable del

proyecto y el perito responsable de la obra, y se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del

cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238.

Artículo 230.- Las vialidades locales para desarrollos o fraccionamientos en lotes o predios con pendientes de 30% o mayores, ubicadas en la zona habitacional de montaña, deben cumplir con lo que establece el artículo 72 del presente Reglamento.

Artículo 231.- La realización de las vialidades a que se refiere el artículo inmediato anterior, deben cumplir con lo que establece el artículo 74 del presente Reglamento.

Artículo 232.- En la elaboración del proyecto de vialidad, se debe respetar los árboles mayores de veinticinco centímetros de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura.

Artículo 233.- En los lotes o predios donde se requiera realizar cortes y taludes para la habilitación de accesos, éstos no podrán ser mayores de 3.50 m de altura, y el propietario debe presentar el sistema de estabilización de los taludes, firmado en original por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238 de este Reglamento.

CAPÍTULO VII
NORMAS DE IMAGEN Y CONFIGURACIÓN URBANA

Artículo 234.- La localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas o estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado se regulará por las disposiciones de la reglamentación de anuncios vigente en este municipio.

Artículo 235.- 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, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes. Debe de mantener la banqueta libre de materiales y estructuras que permitan el libre tránsito. De no hacerlo el municipio lo hará con cobro al particular.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
PREVENCIÓN DE SINIESTROS, PELIGROS Y RIESGOS

Artículo 236.- Se debe llevar a cabo la prevención de siniestros, peligros y riesgos conforme al presente Reglamento. Estarán obligados a cubrir los daños y perjuicios que se causen a terceros aquellas personas que no lleven a cabo las medidas de prevención estipuladas en el Reglamento.

CAPÍTULO I
PELIGROS Y RIESGOS GEOLÓGICOS

Artículo 237.- Sólo se podrá urbanizar o construir en los casos que en este artículo se enlistan, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de peligro y riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes, previa opinión técnica del IMPLANG.

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; y

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

El propietario y poseedor asumirán expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de los peligros y riesgos. El municipio no será responsable de menoscabos o daños causados por causas imputables al propietario y poseedor.

El solicitante de la licencia o autorización debe presentar el proyecto de las obras requeridas para la mitigación y eliminación de los peligros y riesgos, según sea el caso del tipo de suelo o terreno, estos proyectos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto y el perito responsable de la obra, y en caso de que las obras comprendan muros de contención se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del cálculo. En todos los casos de los estudios y de la memoria de

cálculo se debe acompañar una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 237 de este Reglamento.

Artículo 238.- Los taludes permitidos en lotes o predios son aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 238.1 Lineamientos para taludes en estado natural, sin obras de estabilidad de taludes.

Lineamientos para taludes		
Suelo según tipo de material	**Ángulo 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
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 m
Rocas calcáreas fracturadas	αóβ	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° óβ	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 seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de 1.5.

I. Para todos los proyectos de construcción de edificación, de realización de vialidades o de realización de cualquier otra obra en los que se formen taludes mayores a 3.50 m de profundidad o de altura, realizados por excavaciones o por cortes de terreno natural en lotes o predios, así como en los predios o lotes con pendientes iguales o mayores al 45% de terreno natural dentro de fraccionamientos previamente autorizados se debe presentar un estudio geotécnico de estabilidad de taludes, realizado por un ingeniero especialista en geotecnia, el cual debe contener lo siguiente:

a) Escrito mediante el cual se realice la descripción general del proyecto, anexando un plano a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, ambos documentos deben estar firmados en original por el perito antes citado;

b) El estudio geotécnico de estabilidad de taludes que debe estar sustentada en un estudio de mecánica de suelos y en un estudio geológico del lote o predio. Conforme a la información del estudio de mecánica de suelos, se deberá considerar información de la estratigrafía como espesor de los estratos; tipo de suelo de cada estrato; propiedades mecánicas de cada tipo de suelo: resistencia a la penetración estándar, fuerza de cohesión y ángulo de fricción; las propiedades índices: granulometría, contenido de humedad, límites de consistencia; e identificación del nivel de aguas freáticas. De acuerdo a la información delestudio geológico, en caso de la presencia de rocas, se debe considerar información como identificación del tipo de rocas, rumbo y echado tanto de las discontinuidades como de fallas o fracturas geológicas o ambas, además del análisis de estabilidad cinemática donde se muestre la posible afectación de los taludes por cualquiera de las fallas, ya sea de falla plana, por volcadura o por cuña; y

c) Análisis cuantitativo de estabilidad de cada talud en estado natural y en estado crítico, con saturación de humedad, considerando:

1. La información en los incisos a) y b) inmediatos anteriores;

2. Los lotes o predios, con o sin construcciones existentes, colindantes a los taludes;

3. Las vialidades cercanas que pudieran ser dañadas;

4. Los peligros y riesgos de saturación de los taludes por lluvias y/o por fugas en tuberías de agua y de drenaje; y

5. Otras estructuras o instalaciones de diferente índole, que pudieran resultar con daños, en caso de no estabilizarse los taludes o de fallas durante las obras de estabilización.

Este análisis se debe realizar con una memoria de cálculo para un factor de seguridad (FS) de 1.5 (uno punto cinco) o mayor.

II. Para los taludes que no cumplan con el factor de seguridad de 1.5 o mayor en estado crítico (saturado), se debe diseñar un sistema de retención que propicie el cumplimiento del "FS" (1.5) mediante un análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con memoria de cálculo, proceso constructivo, plano de detalles del diseño a una escala mínima de 1:100, y recomendaciones generales para la construcción del sistema deestabilidad de taludes diseñado, para su uso y para su mantenimiento. En caso de que el sistema de Estabilización de los Taludes propuesto invada o afecte la propiedad públicao privada por medio de Anclajes o alguna otra obra, se debe obtener previamente la autorización del propietario o de la autoridad competente en materia de patrimonio yde las empresas que presten servicios públicos en la zona;

III. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del perito responsable de la propuesta del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, anexando la carta responsiva y la copia de la cédula profesional de los peritos que realizaron el estudio de mecánica de suelos y del estudio geológico; y

IV. El estudio geotécnico de estabilidad de taludes debe presentarse en forma impresa, firmado en original en todas sus hojas por el perito responsable, también se debe presentar una copia en archivo electrónico en una memoria USB.

Artículo 239.- 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 4.00 m de profundidad, se exigirá que tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción.

Artículo 240.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Artículo 241.- Todo corte de suelo o excavación y sus taludes resultantes por dichas obras, en la realización de una construcción, cuya altura o profundidad resulte superior a 3.50 m debe contar con estudios geológicos y geotécnicos con mecánica de suelos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.

Artículo 242.- La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% 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 243.- Los sondeos exploratorios deben 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 244.- Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deben determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas tales como los de la Sociedad Americana de Pruebas y Materiales (American Society for Testing and Materials, ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

Artículo 245.- En presencia de rocas debe 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 246.- Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deben analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5.

Artículo 247.- En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte al suelo de un lote o predio deben estabilizarse mediante obras de retención o contención, según lo determinen los peritos responsables del sistema de retención o el de estabilidad de taludes, que garanticen la estabilidad del talud.

Artículo 248.- Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refiere el artículo 238 de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo.

En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno delos puntos indicados en dicho estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad delpropietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a susbienes.

Artículo 249.- Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura mayores a 1.50 m, deben 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 250.- El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes consus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva.

Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal. En caso de que el sistema de Estabilización de los Taludes propuesto invada o afecte la propiedad pública o privada por medio de Anclajes o alguna otra obra, se debe obtener previamente la autorización del propietario o de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona.

Artículo 251.- El proyecto de estabilización de los taludes de corte debe incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.

Artículo 252.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra.

Artículo 253.- 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 debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Pública o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes. El presente artículo no aplicara para la zona de montaña ni para las zonas que estén delimitadas en el atlas de peligros y riesgos como zonas de peligros y riesgo alto o muy alto.

Artículo 254.- En suelos inestables no podrá utilizarse 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 255.- La autoridad competente no es responsable por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que se presenten con motivo de las solicitudes de licencias de construcción para cualquier obra, incluyan o no cortes de terrenoo excavaciones en un lote o predio. La autoridad archivará en el expediente, los escritos y demás documentos en los que se expresen o expliquen los sistemas y procedimientosconstructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo, tendientes a evitar fallas, así como para controlar la erosión del mismo.

Artículo 256.- Las obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes del 30% o mayores serán única y exclusivamente responsabilidad del propietario y del perito responsable de la obra.

Artículo 257.- Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes en su terreno anteriores a la vigencia de este Reglamento.

Artículo 258.- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

Artículo 259.- Los cortes realizados sin permiso con anterioridad a la vigencia de este Reglamento deben ser estabilizados previamente por algún sistema de estabilidad de taludes, así como contuvimos de forma definitiva mediante un muro de contención o solución equivalente.

CAPÍTULO II

PELIGROS Y RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 260.- Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo o la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

I. En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos, excepto en los casos que establece el artículo 287 fracción I de éste Reglamento;

II. En todos aquellos casos que establezca la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento; y

III. En aquellos lotes o predios que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento, y que no se hayan efectuado en aquellas obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

Artículo 261.- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;

II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o

III. Hacia el colector pluvial o la vialidad. La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra en caso de que se encuentre en zona de peligro o riesgo hidrometeorológico, (sic) debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la autoridad que la sustituya, y

IV. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra en caso de que se encuentre en zona de Alto o Muy Alto riesgo o Alto o Muy Alto Peligro hidrometeorológico, (*sic*) debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del municipio o la autoridad que la sustituya.

Artículo 262.- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario o viceversa.

Artículo 263.- La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales o drenaje pluvial, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos, debe hacerse de tal manera que dicho drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

1. Hacia el derecho de paso adyacente; y

2. Hacia la vialidad o el ducto pluvial, de acuerdo a las observaciones que haga la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Publicas o la autoridad municipal competente en la materia pluvial.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio y de quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento.

Dicha obra debe contar previamente al ingreso de la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la autoridad que la sustituya.

Artículo 264.- El propietario y el responsable de la obra deben 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 265.- Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, el propietario, el poseedor y el responsable de la obra deben realizar las obras necesarias derivadas del dictamen hidrológico, el cual debe determinar el gasto de entrada al fraccionamiento, el gasto que genera el mismo y el gasto de salida del fraccionamiento, para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento debe contribuir económicamente a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

Artículo 266.- Queda prohibido alterar el curso original de los arroyos o cañadas, así como:

I. Queda prohibido construir en el cauce de los arroyos o 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;

II. Queda prohibido la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil;

III. Queda prohibido realizar construcciones e instalaciones que no contemplen un manejo integral de aguas pluviales;

IV. En toda construcción o edificación se debe dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual a 10.00 m de ancho paralelos en cada uno de los

costados, contados a partir del nivel máximo de agua extraordinario (NAME) referido a un periodo de retorno de lluvias de cien años;

V. Sólo 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

VI. Queda prohibido la construcción de bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos. En el caso de construcciones de bardas o cercas existentes, el propietario será responsable de removerlas.

Artículo 267.- Los propietarios de los lotes o predios que tienen el carácter de predio sirviente deben respetar y liberar la servidumbre para el paso del agua de lluvia o canalizarlo adecuadamente en base a estudios.

En caso de que se obstruya el paso pluvial, los propietarios estarán sujetos a responsabilidad por los daños y perjuicios que causen a terceros.

Artículo 268.- Las vías públicas 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 de pavimento flexible y tres metros por segundo en calles de pavimento rígido (concreto);

II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de 5 centímetros en las vías y avenidas principales;

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 5%; y

V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un período de retorno de lluvia de máxima intensidad de cien años.

Artículo 269.- 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. Las eliminaciones de los posibles impactos pluviales generados deben 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 de al menos 30% 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 2 m o el diámetro que indique el estudio hidrológico correspondiente, el que sea mayor para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre;

IV. Para el caso de redes pluviales secundarias podrán tener un diámetro mínimo de 1.22 m o el diámetro que indique el estudio hidrológico correspondiente, el que sea mayor, considerando un mínimo de 20% de área interior libre;

V. El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua 65 cm por segundo y máxima de 10 m por segundo para colectores de concreto reforzado;

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

a) Todas las intersecciones de colectores;

b) Tramos rectos no mayores a 150 m de longitud;

c) Todo cambio de dirección mayor a 30°, 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 30 m;

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 deben ser de forma cuadrada o rectangular de concreto armado con una sección mínima libre de 1.20 m por 1.20 m con unaprofundidad hasta el nivel de arrastre de la tubería pluvial; al final deberá llevar escalera marina par acceso al interior del pozo de visita;

VIII. La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de 1.20 m;

IX. Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos 50 litros por segundo por cada m2 de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al 5%;

X. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y debe ser diseñado para soportar el tráfico vehicular pesado conforme a las especificaciones que determine la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública;

XI. Los imbornales de banqueta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de 15 cm de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del 2% o de 2% al 5% cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo;

XII. Cuando la pendiente en las calles sea mayor al 5% será requerido el diseño especial del o los imbornales;

XIII. Las tuberías que sirven a los imbornales de banqueta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de 60 centímetros; y

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

Artículo 270.- 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 armado con altura mínima de 1.10 m que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 271.- Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deben incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 272.- 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 de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya 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 de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya 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 273.- Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

I. El método racional para cuencas de hasta 250 hectáreas;

II. El método de Chow para cuencas mayores de 250 hectáreas; o

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

Artículo 274.- 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.

III. Medidas de control de basura y materiales de desecho.

Artículo 275.- Los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

I. Fórmula 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 276.- Los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deben 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.

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 y el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a 20 m cúbicos por segundo, como parte del estudio pluvial, se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.

Artículo 277.- El desarrollador de fraccionamientos o urbanizaciones debe presentar a la Secretaría, con la previa autorización de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya, 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 debe presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización de conformidad con la normativa de construcción vigente. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales debe llegar hasta la próxima captación existente en el lugar o llevarla hasta ella.

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

a) Datos del autor del proyecto o estudio:

1. Nombre;

2. Domicilio para oír y recibir notificaciones;

3. Cédula profesional; y

4. Alcances y responsabilidad.

b) Datos del proyecto de urbanización o construcción:

1. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;

2. Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias;

3. Número del expediente catastral;

4. Número del expediente administrativo de trámite; y

5. Descripción de las obras a realizar.

c) Datos del proyecto pluvial:

1. Antecedentes;

2. Objetivos;

3. Problemática; y

4. Descripción del proyecto.

d) Criterios pluviales:

1. Métodos utilizados y su fundamento; y

2. Especificaciones utilizadas.

e) Estudio hidrológico:

1. Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;

2. Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años o el que recomiende Comisión Nacional de Agua, utilizando el que sea mayor; y

3. Análisis de arrastre de sedimentos.

f) Proyecto hidráulico:

1. Red pluvial primaria:

i. Estructura de captación;

ii. Estructura de retención de azolves;

iii. Estructura de regulación;

iv. Estructura de conducción o canalización;

v. Registros o pozos de visita;

vi. Estructura de disipación de energía; y

vii. Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.

2. Red pluvial secundaria:

i. Capacidad hidráulica de las calles;

ii. Imbornales o estructura de captación;

iii. Estructura de conducción o canalización; y

iv. Estructura de conexión a red pluvial primaria.

3. Derechos de paso de drenaje pluvial:

i. En cañadas naturales;

ii. En lotes o predios; y

iii. Otros.

g) Planos del proyecto:

1. Topográfico con delimitación de cuencas;

2. Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía;

3. Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos; y

4. Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos.

h) Conclusiones y recomendaciones:

1. Resumen de resultados;

2. Conclusiones; y

3. Recomendaciones.

CAPÍTULO III
PELIGROS Y RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Artículo 278.- 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 aplicables a la materia.

Artículo 279.- Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda unifamiliar omultifamiliar deben estar alejados como mínimo a:

a) 50 m de cualquier ducto de petróleo o sus derivados;

b) 15 m de una vía férrea;

c) 10 m de las vías públicas de acceso controlado;

d) 30 m de un canal de desagüe a cielo abierto;

e) 50 m de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión; y

f) 25 m de una zona industrial.

Artículo 280.- Los usos del suelo y las edificaciones con características de alto riesgo o alta contaminación, tales como materiales peligrosos que sean inflamables, explosivos o tóxicos, solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que se señalen en el plano E2 del Plan.

Las zonas o corredores industriales deben contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y la norma técnica ecológica, que no debe ser menor de 25 m.

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

Artículo 281.- El otorgamiento de licencias de uso del suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras se sujetará a las condiciones que establece la Ley.

CAPÍTULO IV
SISTEMAS CONTRA INCENDIO Y SALIDAS DE EMERGENCIA

Artículo 282.- Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones 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-2010** o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 283.- Todas las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar:

I. Con el suficiente número de 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 40 m, salvo que el área no se encuentre protegida con estaciones de mangueras, ni rociadores, en cuyo caso la distancia aquí mencionada no debe ser mayor a 30 m; o

II. La distancia que equivalga a un tiempo máximo de 3 minutos en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro.

Artículo 284.- Con relación al artículo inmediato anterior, 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 debiéndose mantener un mismo nivel de suelo en ambos lados de la puerta;

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. Tener un ancho mínimo de 1.20 m y sin tropiezos;

V. Ser de materiales resistentes al fuego al menos por 2 horas y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas;

VI. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;

VII. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-2008 o la que la sustituya; y

VIII. Ser visibles en la obscuridad mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Señalamientos iluminados por un suministro de energía eléctrica autónoma;

b) Señalamientos fotoluminosos; o

c) Señalamientos reflejantes, que sean iluminados directamente por una lámpara de emergencia.

Artículo 285.- Los edificios con más de 5 niveles ó 15 m de altura deben contar conescaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Además, las escaleras de emergencia deben cumplir con lo siguiente:

I. Mantenerse libres de obstrucciones;

II. Contar con materiales de construcción resistentes al fuego por lo menos durante 2 horas;

III. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;

IV. Contar con barandales de protección en los descubiertos, dispuestos paralelamente a la inclinación de la escalera, con una altura de 90 cm, medidos sobre la vertical del plano de la huella en su extremo frontal;

V. Tener un ancho mínimo de 1.20 m y una relación de huella peralte de 2P+H=64 cm con huella mínima de 30 cm;

VI. Contar con pasamanos continuos, lisos y pulidos en cada tramo de las escaleras y en los descansos. En caso de que los pasamanos estén sujetos a la pared, entonces deberán fijarse por medio de anclas aseguradas en la parte inferior de los pasamanos, de manera que no interrumpan la continuidad de la cara superior y el costado del mismo;

VII. No instalar escaleras verticales (tipo marinera) cuyo propósito sea el uso de emergencia; y

VIII. Presurizar el cubo de la escalera de emergencia, en caso de que sea interna o cerrada en el edificio.

Artículo 286.- Los edificios con uso del suelo habitacional multifamiliar, comercial, de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura, así como los edificios públicos o privados donde exista concentración de más de 250 personas, deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:

I. El sistema fijo contra incendio deberá cumplir con los criterios de diseño, instalación y pruebas de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y deberán contar con lo menos con fuente de abastecimiento de agua exclusivo para el sistema contra incendio, red de tuberías, sistema de bombeo, rociadores automáticos (certificados por UL y FM) contra incendios y mangueras contra incendio;

II. En caso de falta de definición para los criterios de diseño, instalación y pruebas por parte de las Normas Mexicanas vigentes, se utilizarán estándares internacionales, tales como NFPA 13, debiéndose cumplir con los mismos; y

III. El sistema fijo contra incendio deberá contar con la evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. y, posteriormente, con el dictamen de correcta instalación y adecuado funcionamiento.

Artículo 287.- Los sistemas de redes hidráulicas para el sistema contra incendio a que se refiere el artículo inmediato anterior, 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,

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 a una distancia menor de 50 m de un hidrante de banqueta y una con válvula check a la cisterna o fuente de suministro de agua, para evitar el regreso de agua a este almacenamiento;

VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (conexión tipo NSHT); y

IX. Mantener una presión mínima de 7 kilogramos por cm cuadrado en toda la red.

Artículo 288.- Las edificaciones habitacionales multifamiliares, comerciales y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

I. De humo;

II. De calor;

III. De gas;

IV. De gases de combustión;

V. De flama; y

VI. Otros.

Artículo 289.- Los detectores de humo deben instalarse a razón de al menos uno por cada 80 m2 de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9.00 m entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad competente para su evaluación y aprobación o rechazo.

Artículo 290.- Con respecto a los dos artículos inmediatos anteriores, los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección deben cumplir las siguientes características:

I. Tener un sistema de supervisión automático o ubicarse en el cuarto de vigilancia o en un lugar siempre atendido;

II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;

III. Tener acceso al control automático de humo en los sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado;

IV. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y

V. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

Artículo 291.- Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles ubicados de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15.00 m, los cuales deberán tener las siguientes características:

I. Estar certificados con la NOM-154-SCFI-2005;

II. Colocarse a una altura mínima de piso de 10 cm, desde el suelo hasta la parte más baja del extintor; en caso de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 1.50 m, medidos desde el piso hasta la parte más alta del extintor;

III. Sujetarse de tal forma que se pueda descolgar fácilmente para ser utilizado;

IV. Estar protegidos de la intemperie;

V. Colocarse en sitios donde la temperatura no exceda 50°C y no sea menor de 0°C;

VI. Colocarse en sitios visibles, de fácil acceso y libres de obstrucciones en todo momento;

VII. Señalizar su colocación conforme a la NOM-026-STPS-2008; y

VIII. Establecer un programa de mantenimiento, que incluya conservar los registros en una bitácora.

Artículo 292.- Las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con las siguientes características:

I. Estar construidas con material resistente al fuego, con divisiones que confinen y retarden la propagación de humo y fuego;

II. Separar pasillos y escaleras de las áreas ocupadas con materiales resistentes al fuego;

III. Aislar térmicamente las columnas que actúen como cargadoras;

IV. Tratar con retardante al fuego los recubrimientos de los acabados interiores;

V. Ventilar y colocar rociadores en los sótanos que sean utilizados como estacionamiento;

VI. Instalar un sistema de pararrayos; e

VII. Implementar un control de derrames y un sistema de extinción automático a los transformadores que se instalen en el interior de los inmuebles.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
DEL PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 293.- Para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo,construcción, uso de edificación y demás acciones de crecimiento urbano, los interesados deben solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias o autorizaciones municipales correspondientes.

Las licencias y autorizaciones en todo momento deben ser expedidas conforme a lo dispuesto en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento. Cualquier autorización otorgada en contravención a las disposiciones normativas conducentes, es nula de pleno derecho.

Artículo 294.- Todos los trámites contemplados en el presente Título Décimo Segundo de este Reglamento, darán inicio a solicitud del interesado.

La Secretaría debe integrar el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud. Una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente en aquellos casos en los que se le confieren atribuciones para hacerlo.

En los casos en que el interesado suscriba convenio con la Secretaría de Finanzas y Tesorería para pagar la multa en parcialidades, se procederá en los términos del párrafo inmediato anterior, una vez que se entregue copia simple del convenio a la Secretaría.

Artículo 295.- Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en el Título Decimosegundo de este Reglamento, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación bajo el trámite de SARE, deben hacerse por escrito, o bien de manera electrónica en aquellos casos contemplados en el Título Décimo Sexto de este Reglamento, de conformidad con lo siguiente:

I. Deben realizarse en los formatos emitidos por la Secretaría, con firma autógrafa del solicitante, acompañado de los documentos señalados para cada trámite. En caso de no existir formato para el trámite en cuestión, la solicitud se realizará mediante escrito libre al que se refiere la fracción III de este artículo. En todos los casos se debe presentar lo siguiente:

a) Plano donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite;

b) Copia simple del documento que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

c) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario o de su apoderado o representante legal;

d) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda.

e) En caso de existir licencias y autorizaciones relativas al lote o predio, copia simple de las mismas;

f) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;

g) En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas;

h) Comprobante de pago de derechos correspondientes, cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite;

i) Copia simple del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y

j) En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

II. Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, señalando domicilio para recibir notificaciones, y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas;

III. Precisar por escrito lo que se pide y expresar los antecedentes relacionados a la misma; y

IV. Especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, en caso de omisión, se tendrá como fecha la del día de su ingreso.

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento para el trámite que corresponda.

Artículo 296.- Las solicitudes deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en original o copia certificada, cuando así lo establezca el Reglamento.

La Secretaría conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

Para la celeridad en los trámites, el Ayuntamiento podrá emitir disposiciones generales determinando los formatos electrónicos compatibles con los requisitos de la Secretaría y la necesidad de presentar copias adicionales a las aquí señaladas.

Artículo 297.- La Secretaría debe estampar un sello con la fecha de recibido en el original de la solicitud presentada, así como en una copia fotostática de la misma. Ésta última se entregará al particular para el seguimiento de su trámite. La discrepancia entre lossellos originales plasmados en la solicitud y en el acuse de recibo proporcionado al solicitante, serán indicativos de dolo tanto de las autoridades municipales, como de quien presentó la solicitud y anula la petición y el trámite.

En caso de alteración de las constancias de recepción de una solicitud, la Secretaría debe proceder en los términos de la legislación que corresponda.

Artículo 298.- En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Secretaría procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación faltante dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, concediéndosele al solicitante un plazo de 20 días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación para presentar la documentación e información requerida. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, o si la presenta una vez que el plazo ha expirado, la Secretaría desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

Artículo 299.- Los trámites o solicitudes que se presenten ante la autoridad municipal requieren ser impulsados por su respectivo promovente quien estará obligado a completar la documentación requerida para cada uno de ellos en el tiempo y forma establecidos en la Ley o el presente Reglamento. Una vez ingresada en forma completa y correcta la documentación requerida, el promovente deberá solicitar la constancia correspondiente a la Secretaría dentro del término de 15-quince días naturales, a fin de que se considere ingresado para su resolución el trámite o solicitud correspondiente.

Los trámites o solicitudes en que los interesados no aportarán la documentación requerida para cada uno de ellos en los plazos que marcan la Ley o el presente Reglamento o bien en los casos en que no se solicite la constancia de recepción de la documentación requerida en forma completa y correcta en el plazo al que se refiere el párrafo anterior, se considerarán terminados por caducidad ante la evidente falta de interés del promovente.

En caso de dictarse la terminación de un trámite por caducidad el interesado deberá volver a presentar su solicitud en los términos que marquen las disposiciones legales aplicables al momento de realizarse esa nueva solicitud.

Artículo 300.- Todas las resoluciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano deben cumplir con lo siguiente:

I. Constar por escrito y con la firma autógrafa de la autoridad que lo expida;

II. Expresar la fecha en que se recibió la solicitud correspondiente y estar fundado y motivado;

III. Sujetarse a lo previsto en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables según sea el caso; y

IV. Señalar el lugar y la fecha de su emisión.

Artículo 301.- Las resoluciones dictadas por las autoridades municipales en contravención de los requisitos exigidos y demás disposiciones de este Reglamento, el Plan, los Planes o Programas Parciales o la Ley serán nulas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 del presente Reglamento.

El servidor público que haya dictado una resolución nula, será sometido a los procedimientos de responsabilidad que correspondan.

Los ciudadanos podrán denunciar aquellas resoluciones que consideren expedidas en contravención a las disposiciones legales aplicables mediante el uso del procedimiento de denuncia ciudadana previsto en el Título Décimo Cuarto, capítulo sexto, de este Reglamento.

Artículo 302.- Las autoridades municipales deben sujetar sus resoluciones a los principios de celeridad, eficacia, transparencia y legalidad.

La Secretaría en todo momento podrá verificar con las autoridades correspondientes, la autenticidad de los documentos presentados por el solicitante.

Artículo 303.- Los plazos para que la autoridad resuelva la solicitud de los particulares, se sujetarán a lo establecido en los artículos 298 y 299 de este Reglamento.

CAPÍTULO II
DE LOS TIPOS DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES, ASIGNACIONES Y CONSTANCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 304.- En el ámbito de sus respectivas competencias, el Ayuntamiento y la Secretaría son las autoridades competentes para resolver las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano de conformidad con la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento.

Artículo 305.- En los términos de la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento, al Ayuntamiento le compete autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:

I. Solicitud de autorizaciones o licencias para los lotes o predios ubicados en el Área natural protegida “Parque Nacional Cumbres de Monterrey”.

II. Cualquier otra solicitud o autorización que se establezca expresamente en el Reglamento a favor del Ayuntamiento.

Artículo 306.- A solicitud del Presidente Municipal, el Ayuntamiento mediante acuerdo de sus integrantes podrá acordar la municipalización de un fraccionamiento o equipamiento urbano no municipalizado en rebeldía del titular de la licencia respectiva,

debiéndose contar previamente con la anuencia del 85% de los residentes de ese fraccionamiento o colonia.

En esos casos, la Secretaría de Finanzas y Tesorería municipal deberá exigir a los titulares de las licencias, cubrir al municipio los costos pagados por éste último por los servicios de municipalización y todos aquellos gastos que el municipio haya realizado para solventar una responsabilidad de los desarrolladores en los términos que marca el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Artículo 307.- La Secretaría es competente para autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:

I. Licencia de uso de suelo;

II. Licencia de construcción.

III. Licencia de demolición;

IV. Constancia de terminación de obra de una edificación;

V. Licencia de uso de edificación;

VI. Regularización de construcción,

VII. Asignación o corrección de número oficial, así como la determinación del alineamiento vial, cuando lo soliciten en lo individual;

VIII. Autorización de subdivisión, fusión o relotificación;

IX. Autorización de la reducción de cajones de estacionamiento en casos de edificaciones habitacionales unifamiliares, así como autorización de estacionamiento en horario diferido, de estacionamiento privado o de estacionamiento a distancia.

X. Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;

XI. Prórrogas de licencia de construcción;

XII. Autorización de cambio de lineamientos de construcción que se permitan en este Reglamento,

XIII. Régimen de propiedad en condominio vertical; y

XIV. Las demás que soliciten los particulares en los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento.

La Secretaría deberá informar a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en un periodo no mayor a 15 días hábiles, el sentido de las autorizaciones otorgadas de los siguientes tramites:

a) Fraccionamientos;
b) Construcciones nuevas en Zona de Montaña;
c) Construcciones nuevas en Zonas de Peligro y Riesgo Alto y muy Alto;
d) Construcciones nuevas en uso de suelo Multifamiliar;
e) Construcciones nuevas en uso de suelo Comercial;
f) Construcciones nuevas en uso de suelo de Servicios; y
g) Suspensiones y Clausuras ocurridas en el último mes.

Artículo 308.- En la Ventanilla de Construcción se recibirán y cotejarán por parte de la Secretaría, la totalidad de las solicitudes, anexos y demás requisitos correspondientes a los trámites municipales involucrados en la emisión de la Licencia de Construcción, brindando asesoría y orientación a los ciudadanos que la visiten.

Artículo 309.- Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento:

I. Emitir la Opinión Técnica de Protección Civil. Para tales efectos, la Ventanilla Única de Construcción, remitirá a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, la siguiente documentación:

a) La solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en formato AutoCAD, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casis de vivienda unifamiliar;

d) Carta-Compromiso firmada por el responsable de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y

e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casis de vivienda unifamiliar.

II. Entregar al responsable de la Ventanilla Única de Construcción el resolutivo señalado en el punto anterior, en un plazo no mayor de 6 días hábiles.

CAPÍTULO III
LICENCIA DE USO DE SUELO

Artículo 310.- La licencia de uso de suelo, de conformidad con la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y el Reglamento, tendrá por objeto autorizar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en el Plan y en los Planes o Programas Parciales y establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico mencionadas en el párrafo precedente consisten únicamente en los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan y a los Planes o Programas Parciales y el alineamiento vial.

Para el ejercicio del derecho derivado de la licencia de uso de suelo, el interesado debe solicitar las licencias de construcción, uso de edificación o demás que correspondan durante el término de la vigencia de la licencia, a fin de determinar la función o giro específico autorizado en el lote o predio.

Artículo 311.- La solicitud de una licencia de uso de suelo, implica para quien la solicita, el sometimiento a la regulación, lineamientos y Planes vigentes en la época de la solicitud, y el otorgamiento de la licencia implica la sustitución de ésta por todas aquellas anteriores respecto del mismo lote o predio, dejando a estas últimas sin efectos.

Lo anterior quedará asentado en la resolución que el Ayuntamiento o la Secretaría dicte con motivo de la resolución de la solicitud.

Artículo 312.- Para presentar la solicitud de la licencia de uso de suelo ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique el uso del suelo solicitado y el o los giros y funciones que se pretendan;

II. Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se debe acompañar de un estudio de pendientes, ambos con la firma autógrafa del propietario o su apoderado o representante legal; y.

III. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables.

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento.

Artículo 313.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 314.- Las licencias de uso de suelo deben ejercerse durante la vigencia establecida en la Ley.

CAPÍTULO IV
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 315.- La licencia de construcción tiene como objeto autorizar cualquier tipo de construcción en un lote o predio, así como determinar el alineamiento en vías públicas y número oficial, la ejecución de construcción nueva, la ampliación, modificación oreparación de una edificación existente, las demoliciones o excavaciones o cualquier otra obra diversa a las anteriores. La licencia otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario o poseedor y su relación contractual con el perito responsable de la obra.

Toda acción constructiva se limitará al área del lote o predio objeto de la licencia, según la documentación que lo acredite. Si derivado de los procedimientos constructivos de la edificación se requiere la realización de obras en uno o más de los lotes o predios colindantes o en la vía pública, se debe obtener previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona. Estas autorizaciones deben formar parte de la solicitud y licencia de construcción correspondiente; en caso contrario, está prohibido realizar dichas obras en los lotes o predios colindantes y vía pública.

En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, el solicitante de la licencia de construcción está obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la licencia de construcción, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada, y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal.

En caso de que el solicitante de la licencia de construcción o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de este artículo, y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.

Cuando se solicite la licencia de construcción y autorización del proyecto arquitectónico de una edificación u obra a realizarse sobre la superficie total o parcial de dos o más lotes, el propietario debe solicitar y obtener previamente la autorización para la fusión de dichos lotes o predios.

Artículo 316.- Las licencias de construcción podrán ser de los siguientes tipos:

I. Nueva edificación: Cuando se trate de la construcción de una edificación nueva, incluyendo sus movimientos de terracería, sus excavaciones, sus muros de contención, sus bardas, sus demoliciones y demás elementos que la integren. En caso de otorgamiento de licencia de construcción para nueva edificación, se determinará el giro autorizado para la edificación a construir y se asignará el número oficial correspondiente;

II. Ampliación: Cuando se trate del aumento de metros cuadrados de construcción a una edificación existente;

III. Remodelación o reparación de la edificación existente: Cuando se trate de la modificación de su estructura;

IV. Bardas;

V. Muros de contención;

VI. Demoliciones;

VII. Antenas;

VIII. Albercas; y

IX. Otras.

Artículo 317.- No serán autorizadas nuevas edificaciones cuyo desplante propuesto se ubique sobre áreas de alineamiento vial que se encuentren señaladas en el Plan y en los Planes o Programas Parciales.

En ningún caso la Secretaría podrá marcar una afectación que no esté contenida en el Plan y en los Planes o Programas Parciales.

En el caso de que se solicite una licencia de construcción para un lote o predio que, conforme al Plan y en los Planes o Programas Parciales , se encuentre afectado por la futura realización de una ampliación, prolongación o apertura de una vía pública, o para la realización futura de infraestructura de drenaje pluvial, de energía eléctrica o cualquier otro destino, o cuando deba realizarse la cesión de áreas al Municipio, para destinos, por actualizarse los supuestos jurídicos y de hecho establecidos en la Ley, la densidad, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) y los remetimientos aplicables a ese inmueble

se calculará con base a la superficie total y actual del lote o predio, sin embargo sobre esta superficie no se autorizarán nuevas edificaciones.

Los cajones de estacionamiento y la superficie de coeficiente de absorción y área verde (CAAV) se deberán ubicar en el área no afectada o libre del alineamiento vial o de cesión al municipio.

Artículo 318.- Para la tramitación de la licencia de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar en la Ventanilla de Construcción la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique lo que se quiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan;

b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos se deben acompañar de un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa del propietario;

c) Plano de levantamiento de banqueta publica perimetral, en donde se señalen postes, arbotantes, árboles, franjas ajardinadas, mobiliario urbano y cualquier otro obstáculo o señal pública o privada que este ubicado sobre la banqueta pública. Así mismo se deberá de señalar niveles, cordón de la banqueta, anchode la misma, material y acabado, existente y propuesto.

d) Plano de levantamiento de arbolado dentro del lote o predio donde se señale cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro de 5-cinco centímetros o 2”-dos pulgadas, o más, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura medida a partir del nivel del suelo, así como el tipo de especie y altura aproximada.

e) Seis juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría, mediante reglas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y Gaceta Municipal. Se debe anexar plano editable en una memoria externa USB en AutoCAD;

f) Carta responsiva del perito responsable del proyecto, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;

g) Carta responsiva del perito responsable del diseño estructural (memoria de cálculo y planos estructurales), con firma autógrafa que debe ser expedida por perito responsable, anexando copia de la cédula profesional;

h) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;

i) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para del lote o predio en el caso de edificaciones diversas al uso habitacional unifamiliar, y de que se cuente con ellas;

j) Tratándose de nuevas edificaciones mayores de 500 m2 de construcción en lotes o predios con pendiente mayor al 30%, debe presentarse el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y el estudio de mecánica de suelos;

k) Tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 %, o que se ubiquen en zonas de peligro o riesgo Alto o Muy Alto, de acuerdo al Atlas de Peligros y Riesgos municipal, se debe presentar el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original, estudio de mecánica de suelos, estudio geológico e hidrológico, de acuerdo al riesgo identificado, excepto en casos de bardas y casetas de vigilancia no mayores de 40 m2 en donde se solicitara un dictamen de mitigación del peligro o riesgo correspondiente;

l) El estudio de Infiltración cuando el proyecto de construcción presente dos o más sótanos debajo del nivel natural de terreno (NNT), el cual debe contener un análisis cuantitativo hidrológico hidráulico de las infiltraciones tanto del agua superficial, como del agua subterránea o freática o subálvea, proponiendo algún sistema de recolección y bombeo mediante fosa, cárcamo, o cisterna de regulación pluvial, hasta su descarga fuera del predio o lote. En caso de optar porpozos de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos *(NOM-015-CONAGUA-2007)* cuando sea una superficie mayor a 500 m2;

m) El estudio de Mitigación de Riesgos para proyectos de construcción de edificación en predios o lotes dentro de fraccionamientos autorizados con pendientes iguales o mayores al 45% del nivel natural de terreno (NNT), el cual deberá proponer uno o más procedimientos constructivos considerando los demás estudios y sus propias conclusiones para mitigar los riesgos más importantes en proyectos con estas características, los cuales se concentran en el manejo de la maquinaria, equipo y herramienta, formación y nivelación de las plataformas de desplante de la edificación, cimentación elevada, así como la estabilidad de los taludes. Este estudio deberá ser realizado por un perito especialista en construcciones con estas características como arquitecto, ingeniero civil, u otro equivalente, y de acuerdo a los requisitos particulares para cada proyecto;

n) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

o) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, **cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico" referido en el primer párrafo del artículo 169 de este Reglamento o, en su caso, del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando se trate de los casos del segundo párrafo del artículo 169 del presente Reglamento, en concordancia con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o de la autoridad estatal competente, tratándose de las diversas declaratorias emitidas por la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León.**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

p) Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de Nuevo León, A.B.P, para edificaciones distintas a la habitacional unifamiliar con superficie de construcción bruta superior a 1,000 m^2;

q) Factibilidad de agua y drenaje y energía eléctrica para todas las construcciones con uso distinto al habitacional unifamiliar con superficie de construcción bruta superior a 1,500 m2;

r) En los casos en que la construcción comprenda sótanos, estructura de cimentación, muro de contención con más de 4.00 m de profundidad o cortes de terreno y autorizada la licencia de construcción y contra la entrega de la misma, un seguro de responsabilidad civil contra terceros, cuya vigencia debe abarcar el plazo de la licencia de construcción y sus prorrogas, así como 18 meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la licencia de construcción o sus prórrogas, lo que resulte último. La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del terreno del lote o predio en cuestión.

En caso de que el proyecto comprenda cortes o excavaciones del terreno del lote o predio mayores a 3.50 m, se debe presentar el estudio geotécnico de estabilidad de taludes, en los términos que establece el artículo 238 de este Reglamento;

s) El estudio de movilidad, en los casos a los que se refiere el artículo 408 del Reglamento;

t) El estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente, conforme al artículo 405 del Reglamento;

u) En el caso de construcción o instalación utilizando contenedores nuevos, usados, reciclados o mixtos, se deberá de cumplir con los lineamientos urbanísticos aplicables a la zona donde se pretenda instalar, así como respetar la densidad y cumplir con los cajones de estacionamiento correspondientes. Se deberá deincluir el plano de instalaciones de agua, drenaje, gas, energía eléctrica y las que sean

necesarias. La construcción o instalación de contenedores no exime alinteresado de cumplir con los demás requisitos y vistos buenos; y

v) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

En los casos en que se tenga que presentar propuesta de cesión de áreas al municipio, por actualizarse los supuestos de hecho y jurídico de la Ley, el apoderado o representante legal del solicitante debe contar también con poder para actos de dominio, cuando sea el firmante de la propuesta de cesión.

Para la construcción de casa habitación unifamiliar, en caso de que no se cuente con el diseño estructural original (memoria de cálculo y planos estructurales) para la regularización de una construcción existente o por la ampliación de una nueva construcciónencima o unida a la existente; las áreas de construcción existentes solo podrán ser justificadas mediante una Evaluación Estructural, la cual deberá ser realizada por un perito especialista en la materia como arquitecto y/o ingeniero civil, de acuerdo a los requisitos particulares para cada proyecto.

Artículo 319.- Además de los requisitos previstos en el artículo 318 de este Reglamento, así como para la obtención de la Licencia de uso de edificación, el solicitante deberá entregar en la Ventanilla de Construcción la documentación referente a la Opinión Técnica de Protección Civil, que se señala a continuación:

a) Solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en formato AutoCAD, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casis de vivienda unifamiliar;

d) Carta-Compromiso firmada por el encargado de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y

e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casis de vivienda unifamiliar.

Artículo 320.- Para la tramitación y obtención de la licencia de construcción de

antenas, torres y otros equipos de radio comunicación, y a fin de preservar la imagen visual del Municipio, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos con poder para actos de administración debe presentar ante la Secretaría, además de los documentos precisados en los incisos del artículo inmediato anterior, los siguientes:

a) Estudio realizado por un perito registrado ante la Comisión Federal de Telecomunicaciones, sobre los niveles de potencia y radiación del sitio basado en el procedimiento relativo a la sobreexposición a campos electromagnéticos de la Comisión Internacional de Protección contra la Radiación No Ionizante, para comprobar la no afectación en materia de salud;

b) Presentación de la solución técnica de camuflaje a través de un fotomontaje, misma que tiene que ir acorde a una disminución de impacto visual;

c) Un plan de mantenimiento general de la estructura;

d) Seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros;

e) Certificado de aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

f) Cuatro juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría, mediante reglas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y Gaceta Municipal. Se debe anexar plano editable en memoria USB en formato AutoCAD; y

g) Presentar documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y los estudios de mecánica de suelos.

Artículo 321.- Para la tramitación de las licencias de construcción para barda y para muro de contención, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Para barda:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos se deben acompañar de un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional, y la firma autógrafa del propietario;

c) Seis juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que le señale la Secretaría. Se debe anexar plano en una memoria externa USB en AutoCAD editable;

d) Carta responsiva del perito responsable del proyecto, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;

e) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;

f) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para el lote o predio en el caso de edificaciones diversas al uso habitacional unifamiliar, y de que se cuente con ellas;

g) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, **cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico" referido en el primer párrafo del artículo 169 de este Reglamento o, en su caso, del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando se trate de los casos del segundo párrafo del artículo 169 del presente Reglamento, en concordancia con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o de la autoridad estatal competente, tratándose de las diversas declaratorias emitidas por la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León**, en caso de que se trate de la barda colindante con vía pública;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;

i) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento; y

j) Tratándose de lotes o predios que se ubiquen en zonas de peligro o riesgo alto y muy alto, de acuerdo al Atlas de Peligros y Riesgos municipal, se debe presentar un dictamen de mitigación del riesgo correspondiente.

II. Para muro contención, se debe incluir además de los requisitos referidos en la fracción I inmediata anterior, los siguientes:

a) Carta responsiva del perito responsable del diseño estructural (memoria de cálculo y planos estructurales), con firma autógrafa que debe ser expedida por el perito responsable (arquitecto y/o ingeniero civil), anexando copia de la cédula profesional;

b) Documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y el estudio de mecánica de suelos incluyendo la propuesta del sistema de filtración; y

c) En los casos en que la construcción comprenda sótanos, estructura de

cimentación, muro de contención con más de 4 m de profundidad o cortes de terreno y autorizada la licencia de construcción y contra la entrega de la misma, un seguro de responsabilidad civil contra terceros, cuya vigencia debe abarcar el plazo de la licencia de construcción y sus prorrogas, así como 18 meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la licencia de construcción o sus prórrogas, lo que resulte último. La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del terreno del lote o predio en cuestión. En caso de que ya se hubiere requerido este seguro, en virtud de estarse tramitando simultáneamente otro u otros tipos de licencia de construcción, bastará que se entregue un solo seguro de responsabilidad civil por dichas licencias de construcción.

Artículo 322.- Una vez integrada la solicitud de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 323.- En los casos en que no se cuente con antecedente de licencia de uso de suelo vigente y salvo uso de suelo habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado, debe solicitarse esta licencia conjuntamente con la licencia de construcción.

Artículo 324.- Cuando en un lote o predio se esté desarrollando una construcción, su propietario o poseedor debe conservar una copia legible de las autorizaciones o licencias expedidas por la autoridad municipal, en los términos del presente Reglamento.

Asimismo, debe dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, además de colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública durante toda la realización de la construcción con una lona de al menos 1 m por 1 m que describa con letra legible mínimo lo siguiente: el tipo de edificación, número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento.

Artículo 325.- La vigencia de las licencias de construcción serán las siguientes:

a) Un año para construcciones iguales o menores a 300 m2;

b) Dos años para construcciones mayores de 300 m2 y de hasta 2,000 m2; y

c) Tres años para construcciones mayores de 2,000 m2.

En todos los casos se podrá solicitar prórroga hasta por dos ocasiones consecutivas por periodos iguales, siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado.

La solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia, conforme a los requisitos previsto en el capítulo XVI De las prórrogas de este Reglamento.

Artículo 326.- No se requerirá de licencia de construcción en los siguientes casos:

I. Para casetas provisionales para uso exclusivo de ventas de hasta 60 m2;

II. Para toldos o carpas; y

III. En caso de remodelación o reparación de la edificación existente, cuando no se modifique su estructura.

Artículo 327.- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los vecinos o residentes.

Artículo 328.- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción.

Artículo 329.- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

CAPÍTULO V
LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Artículo 330.- La licencia de demolición expedida por la autoridad competente tiene por objeto la autorización de la demolición total o parcial de cualquier edificación o elemento constructivo. Cuando se trate de derribar, demoler o destruir menos de un 50% dela superficie total de construcción de las edificaciones ubicadas en un lote o predio, se conservará la licencia del mismo.

Artículo 331.- La licencia de demolición tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos.

En caso de no haberse concluido los trabajos de demolición o no haberse iniciado, por cualquier causa, se podrá solicitar una única prórroga de la licencia de demolición, por igual término de 6 meses, siempre que su solicitud se efectúe antes de que concluya el término de la vigencia.

Para la solicitud de la prórroga de la licencia de demolición, basta con volver a presentar la solicitud por escrito, en los términos del artículo 399 del presente Reglamento, acompañando el documento original donde se autorizó la demolición y el comprobante de que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial respecto de la edificación o elemento constructivo objeto de demolición.

Artículo 332.- Para tramitar la licencia de demolición ante la Secretaría, elpropietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos deadministración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito con firma autógrafa del propietario, su apoderado o representante legal, dirigido a la Secretaría, en los términos del artículo 295 del

presente Reglamento, el que se manifieste el motivo de la demolición, lo que se pretende demoler, y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la misma;

b) En caso de contar con ellos, una copia simple de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el que se contenga las últimas construcciones autorizadas en el lote o predio y copia simple de la resolución o cartulina; en caso contrario, la manifestación de no contar con ellos;

c) Seis juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar plano en memoria USB en formato AutoCAD editable, en el caso de demolición parcial;

d) En el caso de demolición total cuatro juegos de planos arquitectónicos de la planta de conjunto, en doble carta, en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar planos en memoria USB en formato AutoCAD editable;

e) Carta responsiva con firma autógrafa del perito responsable de la demolición, anexando copia de su cédula profesional;

f) Estudio de afectación a edificaciones colindantes, el cual deberá incluir la descripción del equipo de demolición a utilizar;

g) Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:

1. Predios ubicados en zonas de alto o muy alto peligro o riesgo, según el Atlas de Peligros o Riesgos;

2. Edificaciones en donde se pretendan giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; y

3. Edificaciones mayores a 1,000 m2 o mayores a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares.

h) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, **cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico" referido en el primer párrafo del artículo 169 de este Reglamento o, en su caso, del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando se trate de los casos del segundo párrafo del artículo 169 del presente Reglamento, en concordancia con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o de la autoridad estatal competente, tratándose de las diversas declaratorias emitidas por la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León**;
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

i) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

j) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 333.- Una vez ingresada la solicitud, la Autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

CAPÍTULO VI
CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 334.- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento.

Se considera que la obra está terminada cuando:

a) Se tengan terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las puertas y ventanas exteriores en toda la edificación;

b) Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje, energía eléctrica; y

c) Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación.

En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio.

Artículo 335.- La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la Secretaría por el propietario del lote o predio o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración, dentro de los 30 días naturales siguientes a la terminación de la construcción.

Artículo 336.- Para tramitar la constancia de terminación de obra de la edificación, el solicitante debe entregar a la Secretaría la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito en los términos de la fracción I del artículo 295 de este Reglamento;

b) Dos juegos de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el formato oficial y en caso de existir la resolución que autorizó la construcción, copia simple de la misma;

c) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

d) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 337.- Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 338.- La Secretaría debe realizar la inspección de las obras de construcción o de demolición, motivo de la constancia de la terminación de obra, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de las autorizaciones de la licencia de construcción o de demolición.

Los solicitantes deben permitir el acceso al personal autorizado por la Secretaría paraefectos de desarrollar esta inspección.

En aquellas licencias de construcción, en las que se haya autorizado un proyecto que conste de dos o más edificios, la Secretaría, en los términos de los párrafos anteriores, podráexpedir la constancia de terminación de obra de cada edificio, a manera de terminación parcial del expediente, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

a) Se tengan terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las puertas y ventanas exteriores;

b) Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje y energía eléctrica.
c) Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación;

d) En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio; y

e) Entregar una fianza en favor al Municipio que garantice que las demás edificaciones sin construir se deberán ejecutar conforme a la licencia autorizada, por el monto equivalente al porcentaje que falte por terminar los demás edificios que se autorizaron en su licencia de construcción más el 20%.

Artículo 339.- En los proyectos diferentes a vivienda unifamiliar, se podrá tramitar al mismo tiempo la Modificación de Proyecto, la Constancia de Terminación de Obra y el Régimen de Propiedad en Condominio.

CAPÍTULO VII
REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 340.- La regularización de construcciones tiene por objeto validar el cumplimiento de la normativa correspondiente en una edificación para la que no fueron solicitadas, en tiempo y forma, las autorizaciones o licencias requeridas.

Artículo 341.- Únicamente procederá la regularización de construcción para edificaciones conforme a lo siguiente:

I. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 10 años, siempre y cuando cumpla con los lineamientos de construcción vigentes al momentode la construcción irregular; y

II. En caso de construcciones con antigüedad de hasta 10 años, se aplicará la normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud.

Para construcciones que soliciten regularización habitacional unifamiliar:

I. En caso de construcciones con antigüedad de hasta 5 años, se aplicará la normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud; y

II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años, siempre y cuando no exista algún procedimiento jurídico por construcción o alguna queja de vecino colindante se podrá justificar o exentar la construcción.

Para construcciones que soliciten regularización distinta al habitacional unifamiliar:

I. En caso de construcciones con antigüedad hasta 5 años, siempre y cuando cumpla con los lineamientos de construcción vigentes al momento de la construcción irregular;

II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años y hasta el año 1994, se aplicará la normatividad vigente al momento que haya realizado la construcción, comprobando que la haya realizado en aquel tiempo; y

III. En caso de construcciones con antigüedad antes del año de 1994, siempre y cuando no exista algún procedimiento jurídico por construcción o alguna queja de vecino colindante se podrá justificar o exentar la construcción.

Artículo 342.- Para la tramitación de la regularización de construcción, el solicitante debe entregar a la Secretaría, además de lo referido en el artículo 318 de este Reglamento, sobre requerimientos para la licencia de construcción, la acreditación de la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación correspondiente al lote o predio donde se ubique la edificación que se pretenda regularizar, en caso de haberse emitido tales licencias, excepto los casos de construcciones habitacionales unifamiliares en lotes de un fraccionamiento autorizado.

Tratándose de construcciones o edificaciones de uso diverso al habitacional unifamiliar o de uso habitacional fuera de fraccionamiento autorizado, si no se cuenta con la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, deben solicitarse conjuntamente con la regularización de la construcción, en el entendido de que si el Plan o la Matriz de Compatibilidad determinan prohibido el uso, giro o función, no procederá las autorizaciones solicitadas, hasta en tanto el uso de suelo y uso de edificación sea para un giro o función permitido por el Plan y Matriz antes citados.

Artículo 343.- A la solicitud de regularización de construcción, debe agregarse el comprobante de pago de la multa prevista en el artículo 450 del presente Reglamento.

En caso de que la solicitud se realice de manera espontánea, sin requerimiento previo o inicio de las facultades de inspección o comprobación de la autoridad municipal, la multa podrá ser condonada por el Secretario de Finanzas y Tesorería o autoridad con facultades con atribuciones para otorgar subsidios, conforme a las Bases Generales de Subsidios.

Una vez autorizada la regularización de construcción y previo a la notificación de la licencia respectiva, el solicitante deberá pagar los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago.

Artículo 344.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo previsto en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 345.- En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan.

CAPÍTULO VIII
LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN

Artículo 346.- La licencia de uso de edificación expedida por la autoridad competente, tiene por objeto, además de los dispuesto por la Ley, autorizar el o los giros o funciones al que podrá destinarse una edificación existente o por construir, o una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento.

Para el área respecto a la cual se solicita la licencia de uso de edificación se debe contar y presentar la ubicación de los cajones de estacionamiento conforme a las reglas establecidas en este Reglamento.

No se requerirá de licencia de uso de edificación en los casos de vivienda unifamiliar.

En caso de solicitud de licencia de uso de edificación para torres y antenas y otros equipos de comunicación, además de cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 295 de este Reglamento se requiere cumplir con los siguientes:

a) Debe obtener la licencia de construcción de antenas, estructuras y equipos de telecomunicaciones que será expedido por la autoridad competente;

b) Obtener concesión de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte en caso de requerirse por la normatividad federal; y

c) Contar con seguro de responsabilidad civil durante toda la duración de la antena, la cancelación de dicho seguro tendrá por consecuencia la revocación de la licencia correspondiente.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

Artículo 347.- Para tramitar la licencia de uso de edificación ante la Secretaría, excepto en los casos que utilicen el trámite del Sistema de apertura rápida de empresas (SARE), el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique, la ubicación de la edificación, el giro o función, y las áreas sobre las que se pretende que se le autorice la licencia de uso de edificación;

b) Seis juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que le señale la Secretaría. Se debe anexar plano editable en una memoria externa USB en AutoCAD, en los que se describa el uso de cada área;

c) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para el lote o predio y de construcción, en caso de contarse con ellas, de lo contrario debe solicitarse su autorización conjuntamente;

d) Documento que contenga visto bueno al programa de análisis de riesgo de la edificación existente o las recomendaciones al proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil conforme a la Ley de Protección Civil;

e) Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de Nuevo León, A.B.P; en aquellos casos que también se solicite la licencia de construcción, y así lo establezca las leyes y demás disposiciones legales aplicables;

f) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y,

g) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 348.- Además de los requisitos previstos en el artículo 347 de este Reglamento, el solicitante debe entregar a la Secretaría la documentación que se señala a continuación:

a) El estudio de impacto ambiental en los casos a los que se refiere el artículo 405 del presente Reglamento;

b) El estudio de movilidad en los casos a los que se refiere el artículo 408 del presente Reglamento;

c) Documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes o predios ubicados en zonas de peligro o riesgo según el Atlas de Peligros y Riesgos Municipal; y

d) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, **cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico" referido en el primer párrafo del artículo 169 de este Reglamento o, en su caso, del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando se trate de los casos del segundo párrafo del artículo 169 del presente Reglamento, en concordancia con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o de la autoridad estatal competente, tratándose de las diversas declaratorias emitidas por la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León.**
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024)

Artículo 349.- En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para casa de asistencia, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos 347 y 348 del presente Reglamento, se requiere cumplir con lo siguiente:

I. Que se trate de una vivienda unifamiliar con licencia de construcción, en la que para su autorización de construcción se hayan cumplido con todos los lineamientos correspondientes, y no se hayan hecho modificaciones a la distribución interior de la edificación;

II. Que el propietario sea persona física y que habite el inmueble al presentarse la solicitud, así como durante la vigencia de la licencia;

III. Que la edificación cuente con un máximo de 5 recámaras;

IV. Que el solicitante acompañe a su solicitud el consentimiento por escrito de los propietarios de los lotes vecinos laterales, posterior y frontal con uso habitacional existente; y

V. Que la edificación no exceda el siguiente programa arquitectónico:

a) Una única área de servicios común donde se resuelvan todas las necesidades del propietario, su familia y los asistidos: cocina, lavandería y las demás necesarias para resolver los servicios;

b) Una única área social, integrada por sala, comedor, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales de sus habitantes;

c) Área integrada por recámaras y baños; y

d) Área de estacionamiento para los habitantes y asistidos, a razón de cumplir

con la norma de estacionamiento para vivienda unifamiliar, más un cajón por cada recámara.

Artículo 350.- En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para adultos mayores, asilo o casa de reposo, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos 347 y 348 del presente Reglamento se requiere cumplir con lo siguiente:

I. Que la edificación sea compatible con el uso del suelo previsto en el Plan;

II. El cumplimiento del CUS, COS y CAAV estipulado para zona en donde se encuentre;

III. Tratándose de ampliaciones o nuevas edificaciones, éstas deben cumplir con el CUS, COS, CAAV, altura máxima, remetimientos y demás lineamientos estipulados para zona en donde se encuentre; y

IV. Que la edificación cuente cuando menos con el siguiente programa arquitectónico:

a) Área de administración;

b) Área de dormitorios;

c) Área recreativa y social;

d) Área de asistencia médica;

e) Área de servicios generales;

f) Área de maniobras y acceso;

g) Área verde y recreativa descubierta; y

h) Área de estacionamiento a razón de 1cajón por cada 75 m2 o fracción de construcción.

CAPÍTULO IX
TRÁMITE PARA EL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)

Artículo 351.- El SARE tiene como objetivo simplificar el trámite para obtener la licencia de uso de edificación y disminuir los requisitos y tiempos del trámite, así como coadyuvar a estimular la actividad económica formal en el municipio.

Las actividades o giros permitidos para realizar trámites en el SARE serán los señalados en el manual respectivo.

Artículo 352.- El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución

correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3 días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos de este capítulo.

El aprovechamiento del SARE es a petición de parte interesada. La Secretaría no podrá iniciar un proceso de ingreso de trámite en el SARE sin el consentimiento del solicitante.

Para obtener la licencia de uso de edificación bajo el SARE, el solicitante únicamente presentará la documentación y requisitos señalados en este capítulo, sin considerar loindicado en los artículos 295 al 297 de este Reglamento y las disposiciones del capítulo inmediato anterior.

Artículo 353.- En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable del SARE remitirá inmediatamente al interesado con personal de la Secretaría, para que ante ésta entregue su solicitud a que se refieren los artículos 295 y 347 de este Reglamento, y/o la papelería que tenga disponible, y en su momento se elabore la prevención correspondiente, en la que se notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos del capítulo inmediato anterior.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos del capítulo inmediato anterior.

En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados en este capítulo.

Artículo 354.- Para poder tramitar una licencia de uso de edificación en el SARE, se requiere cumplir con lo siguiente:

I. Que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad y para la zona en la que se ubica la edificación;

II. Que el giro se encuentre especificado en este capítulo;

III. Que el establecimiento consista en una edificación, o parte de ella, previamente construida en un lote o predio con superficie menor o igual a 1,000 m², o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 1,000 m² de construcción, con independencia de la superficie total del lote o predio sobre el que se encuentran edificados;

IV. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 1,500 m², excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;

V. Que el giro o función peticionada no requiera cambio de uso suelo;

VI. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el

giro o función según la Matriz de Estacionamiento de este Reglamento, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación; y

VII. Que no se hayan iniciado las actividades en la edificación para la cual se solicita la licencia de uso de edificación.

Artículo 355.- Además de cumplir con las condiciones que señala el artículo 354 del presente Reglamento, para poder iniciar el trámite de la licencia, el solicitante debe entregar en el Módulo del SARE la siguiente documentación:

a) Comprobante de no adeudos del impuesto predial del lote o predio en donde se vaya a instalar la empresa o negociación;

b) Formato único de solicitud de licencia de uso de edificación, debidamente firmada en original por el propietario, poseedor o apoderado legal con al menos poder para actos de administración;

c) Formato de carta compromiso de protección civil, debidamente llenada y firmada en original;

d) Formato de carta compromiso de medio ambiente, debidamente llenada y firmada en original;

e) Identificación oficial con firma y fotografía vigente, acompañada con copia simple por ambos lados, para cotejo; del propietario, poseedor, o apoderado legal con firma, pudiendo ser cualquiera de las siguientes:

   i. Credencial de elector;

   ii. Pasaporte; y

   iii. Licencia de conducir.

f) Copia simple del título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público o de posesión legal del inmueble, pudiendo ser:

   i. Escritura pública;
   ii. Contrato de compra-venta; y

   iii. Contrato de arrendamiento, comodato u otro que permita la posesión del inmueble.

g) Antecedentes del lote o predio: licencia de uso de suelo o copia de plano oficial entregado con la licencia de construcción, con sellos y firmas oficiales por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

h) Comprobante de pago por los derechos del inicio del trámite;

i) Copia simple del acta constitutiva u otro documento que acredite la legal constitución de la persona moral;

j) Copia simple del documento mediante el cual se acredite el poder del representante, en caso de personas morales; y

k) Carta poder para realizar el trámite otra persona distinta al propietario o poseedor legal.

Artículo 356.- Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del comprobante de pago y proporcionará al solicitante su clave para consulta por Internet y la fecha estimada para la resolución del trámite.

Artículo 357.- Las cartas compromiso a que refiere el artículo 355 incisos c) y d) de este Reglamento deben ser turnadas, en copia simple y antes de sesenta días naturales posteriores al de la notificación de la licencia de uso de edificación, a la Dirección de Protección Civil y a la Dirección de Medio Ambiente, o a las autoridades que las sustituyan, para efecto de lo dispuesto en el artículo inmediato siguiente.

Artículo 358.- Transcurridos 60 días naturales de otorgada la licencia de uso de edificación, las autoridades municipales competentes en materia de protección civil y medio ambiente, realizarán visitas aleatorias a los negocios para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

CAPÍTULO X
ASIGNACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL Y DEL ALINEAMIENTO VIAL.

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 359.- La asignación o corrección de número oficial expedida por laSecretaría, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará aun lote, predio, edificación o unidad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento.

En los casos que la Ley o el Reglamento establezcan como requisito de un trámite el acompañar el alineamiento vial del lote o predio objeto del trámite, el interesado debe solicitarlo a la Secretaría. El alineamiento vial, tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que colinda el lote o predio, o bien el espacio de las citadas vialidades, o de las futuras, que deben de tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidas en el Plan, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones u cualquier obstáculo. También se podrá solicitar el alineamiento vial sin que sea requerido para un trámite urbanístico. En ambos casos, aplicará lo establecido por el artículo 317 de este Reglamento.

Artículo 360.- Para la tramitación de la asignación de número oficial o de alineamiento vial, el solicitante debe de entregar a la Secretaría la documentación prevista en el artículo 295 del presente Reglamento.

Artículo 361.- Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

SECCIÓN II
DE LA EJECUCIÓN DE LOS ALINEAMIENTOS

Artículo 362.- El Ayuntamiento del Municipio, cuando así lo estime convenientepara la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos, determinará la forma y términos en que deberán ejecutarse los proyectos inherentes a los alineamientos y afectaciones viales, señaladas en el Plan.

Artículo 363.- Cuando un alineamiento y/o proyecto vial establecido en el Plan, implique la afectación de bienes inmuebles del dominio privado, el Ayuntamiento, previo a la ejecución de las obras inherentes a dichos proyectos, en respeto al derecho fundamental de propiedad de los particulares, deberá adquirir, por cualquiera de las formas establecidas en la legislación, las porciones de terrenos necesarias para tal ejecución.

Artículo 364.- El Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, podrá celebrar con los particulares los contratos y/o convenios necesarios para adquirir la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento, infraestructura o cualquier otro servicio que genere un beneficio a la colectividad.

Artículo 365.- Si los propietarios de los predios señalados con destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano no aceptan o se oponen a la venta de los predios al Municipio, se procederá a iniciar los trámites de expropiación de los predios en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia.

Artículo 366.- Los particulares afectados podrán en todo momento, plantear ante la Dirección de Patrimonio las formas en que considerarían solventadas las afectaciones ocasionadas con la ejecución de los proyectos inherentes a los alineamientos.

Sus planteamientos deberán ser turnados a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, a fin de que determine si es o no factible, lo que se pondrá consideración del Pleno del Ayuntamiento, dicha resolución o acuerdo se decidirá por votación de mayoría calificada en términos del Reglamento aplicable.

La Dirección de Patrimonio, deberá correr traslado a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia con la solicitud efectuada por el particular, a fin de que vigile el cumplimiento de las normas correspondientes a la adquisición de bienes inmuebles de dominio privado.

Artículo 367.- Los convenios y/o contratos celebrados para los efectos precisados, respetaran los usos del suelo determinados en el Plan; en la inteligencia, que de ser solicitado por el particular afectado, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto de la mayoría calificada de al menos las dos terceras partes de sus integrantes, podrá determinar, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el otorgamiento de lineamientos urbanísticos que sean concordantes con los que se encuentren colindantes a la zona sujeta afectación, para locual, deberá solicitar a la Secretaría el análisis y dictamen correspondientes. Dicho dictamendeberá contar con el visto bueno de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para que ésta a su vez lo ponga a consideración del Pleno del Ayuntamiento.

Aprobado el contrato o convenio según lo previsto en el presente artículo, el mismo deberá ser elaborado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos o quien corresponda, quien determinará qué autoridades de la Administración Municipal deberán participar en su suscripción.

Artículo 368.- Una vez formalizados los convenios y/o contratos de referencia, transferidas las áreas a favor del Municipio, y previo visto bueno por parte de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, podrá considerarse tal otorgamiento, como parte integrante de aquellas que deban realizarse en cumplimiento a obligaciones contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO XI
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 369.- La autorización de cambio de lineamientos de construcción expedida por el Ayuntamiento o por la Secretaría según sea el caso, y tiene por objeto modificar hasta en un 10% los siguientes lineamientos:

I. Remetimientos;

II. Altura máxima exclusivamente para vivienda unifamiliar; y

III. Requerimientos de iluminación y ventilación natural.

Quedan prohibidas las variaciones a los lineamientos de densidad habitacional (salvo las previstas en este reglamento y los planes o programas parciales vigentes), CUS, COS y CAAV en todo tipo de edificaciones. Asimismo, quedan prohibidas las variaciones de altura máxima y de cajones de estacionamiento para edificaciones distintas a la habitacionalunifamiliar.

Se permite la variación de uno o más cajones de estacionamiento solo en edificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de parquímetros, quedando prohibido la demarcación de cajones exclusivos para dicho predio en cualquiera de sus frentes; en caso contrario no se permite dicha variación.

Tratándose de altura máxima en muros de contención, la Secretaría, podrá otorgar las variaciones que se requieran en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado.

Tratándose de altura máxima en bardas, la Secretaría, podrá otorgar variaciones de hasta el 100% en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado.

Artículo 370.- El propietario de un lote o predio que pretenda la aprobación de las variaciones mencionadas en el artículo inmediato anterior, debe presentar lo siguiente:

a) Solicitud por escrito dirigida a la Secretaría en el que se exprese lo que sepretende realizar en el lote o predio, manifestando el fundamento técnico que motiva la solicitud, así como la razón de la misma en función de una situaciónde especial particularidad que justifique la variación del lineamiento solicitado, su ubicación, expediente catastral, el cambio de lineamiento solicitado, su porcentaje de variación y el domicilio para oír y recibir notificaciones, firmado en original por el propietario y/o apoderado legal con al menos poder para actos de administración;

b) Planos autorizados, licencia de construcción autorizada e instructivo y/o acuerdo. Una copia de cada uno, con sellos de autorización;

c) Tres planos del proyecto en formato oficial (0.60m x 0.90m) y en una memoria externa USB del proyecto, en los que se señale el cambio de lineamiento solicitad;

d) Copia simple del documento que acredite la propiedad o legítima posesión del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

e) Copia de la identificación oficial con fotografía del propietario, titular y/o apoderado legal;

f) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y reformas a sus estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del estado que corresponda;

g) Copia del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;

h) Copia simple del comprobante de la existencia del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

i) Para variaciones en altura máxima de bardas, contar con la firma de los propietarios de los lotes o predios colindantes directamente afectados en caso de que la altura solicitada exceda la altura de la barda colindante; y

j) En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas.

Artículo 371.- El aumento en la rentabilidad económica del proyecto no justifica la variación de lineamientos. La Secretaría, con estricto apego a lo aquí dispuesto, podrá rechazar o autorizar la solicitud que le sea presentada.

CAPÍTULO XII
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN O RELOTIFICACIÓN

Artículo 372.- La autorización de subdivisión, fusión o relotificación tiene porobjeto autorizar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, una vezverificado el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, el Plan, Planes o Programas Parciales y el Reglamento.

I. En todos los casos, los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:

a) La densidad y superficie mínima establecidos en el plano E3 del Plan, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud;

b) En el caso de lotes o predios con uso de suelo habitacional, un frente mínimo de 7.00 m, a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a una vialidad de circulación común en los casos de desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano, o bien se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida con anterioridad aprobada por la autoridad facultada; y

c) En el caso de lotes o predios con uso de suelo comercial y de servicios, o de equipamiento privado, se debe de cumplir con lo establecido en el artículo 79 de este Reglamento. En el caso de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20 m y la superficie mínima de los lotes serán conforme la siguiente clasificación:

i. Industria ligera o mediana: 500 m2; y

ii. Industria pesada: 10,000 m2

II. En el caso de que se pretenda subdividir un lote o predio, en los que uno o más de los lotes resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en la zona, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto, las áreas que no cumplen se fusionan con un lote o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que se cumpla lo establecido en los incisos b) y c) de la fracción inmediata anterior de este artículo; y

III. En los casos de subdivisiones de lotes o predios ubicados en la zona de montaña, en la autorización se deberá señalar la superficie aprovechable para edificar de acuerdo al COS que le corresponda y a las pendientes existentes en el lote o predio.

Artículo 373.- Cuando se solicite la autorización de subdivisión, fusión o relotificación, de un lote o predio ante la Secretaría, el propietario, su apoderado o representante legal, debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique la subdivisión, fusión y/o relotificación que se pretende;

b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se debe acompañar de un estudio de pendientes, ambos con la firma autógrafa del propietario;

c) Cinco copias del plano a una escala preferentemente de 1:100, o de 1:200, o de 1:250, o de 1:500 o de 1:1000, del proyecto de subdivisión, fusión y/orelotificación, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas, con firma autógrafa del propietario en cada copia del plano georeferenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León. Se debe anexar el plano en una memoria externa USB en AutoCAD editable;

d) Certificado de libertad de gravamen del lote o predio o certificado de gravamen en original o en copia certificada, con autorización del acreedor ratificada ante notario público, expedido con no más de noventa días de anterioridad contados a partir de la fecha de presentación;

e) Copia simple del acuerdo de alineamiento vial, éste acuerdo debe de estar expedido con base en el Plan o Programa Parcial vigente al presentarse la solicitud;

f) Una copia simple de los Planos autorizados, licencia de construcción autorizada, instructivo y/o acuerdo. Una copia simple de cada uno, con sellos de autorización;

g) En caso de apoderado o representante legal, poder con al menos actos de administración y de dominio, en original o copia certificada, que permita la cesión de áreas al municipio o para diferir la cesión;

h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

i) Las demás que en las disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Aunado a lo anterior, se debe presentar la siguiente documentación para los casos que se expresan a continuación:

I. En caso de fusión debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes; en caso de subdivisión simultánea con fusión a que se refiere el artículo 372, de este Reglamento, en el que los lotes involucrados sean de propietarios diferentes, se debe presentar contrato de copropiedad, venta, donación o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada, sujeto a la condición suspensiva de que tal subdivisión y fusión sea autorizada por la autoridad municipal correspondiente;

II. En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sobre todos ellos, debe presentarse el contrato de copropiedad o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público,ya sea en original o en copia certificada;

III. Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:

a) En especie: El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;

b) En los casos en los que se pretenda pagar en efectivo y lo permita la Ley, se debe presentar el avalúo del predio emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de tres meses a partir de su expedición; o

c) Presentar escrito en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de la Ley.

IV. En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, y el solicitante de la autorización de la fusión o relotificación presente la opción del

inciso a), de la fracción III de este artículo, queda obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante la suscripción de una escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la autorización respectiva, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal;

V. En caso de que el solicitante de la subdivisión o relotificación o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de la fracción III de este artículo y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas; y

VI. Cuando el solicitante de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso c) de la fracción III de este artículo, se procederá en los términos del artículo 315 de este Reglamento, cuando se solicite una licencia de construcción respecto de los lotes resultantes.

Artículo 374.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

CAPÍTULO XIII
AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y CONJUNTOS URBANOS

Artículo 375.- Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente. El interesado debe solicitar posteriormente la licencia de construcción.

En caso de uso diferente al habitacional unifamiliar, el interesado debe solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes o unidades en condominio resultantes de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de un conjunto urbano según corresponda, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas, además de que la edificación cumpla con lo dispuesto por los artículos 376 y 377 de este Reglamento.

En lo que respecta a conjuntos urbanos, y en lo no previsto expresamente por la Ley y el presente Reglamento respecto a esta modalidad le resultan aplicables aquellas disposiciones de fraccionamientos que en forma particularizada se establecen en el Título Séptimo de este Reglamento, debiendo en todo caso adaptarse a la naturaleza jurídica del conjunto urbano.

SECCIÓN I
AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL U HORIZONTAL CON UN NIVEL DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 376.- Queda afectado al régimen de propiedad en condominio verticalaquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso de suelo de desplante es un elemento común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

La autorización de un régimen de propiedad en condominio vertical tiene por objeto permitir el aprovechamiento independiente de las unidades de vivienda, locales o áreas, que constituyan un inmueble edificado en forma vertical, así como para permitir la transmisión de la propiedad de las unidades en régimen de condominio resultantes.

El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan tanto las condiciones requeridas en los condominios horizontales y en el condominio vertical, en razón de que en una o más de las partes de un régimen de propiedad en condominio horizontal (lote o unidad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, primero se debe tramitar y concluir la etapa relativa a la autorización de ventas; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades en condominio, y una vez terminada la construcción, solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto ala edificación.

Artículo 377.- Para la tramitación de la autorización del régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, y el uso o los giros a que se dedica o dedicará la edificación;

b) Copia simple de los planos de la licencia de construcción previamente autorizados, junto con la resolución que autorizó la construcción;

c) Plano en formato oficial para autorización (6 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común;

d) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común. La información anterior también debe presentarse en una memoria externa USB en formato AutoCAD editable y en formato de Excel;

e) Demostrar mediante acta de inspección que las edificaciones sujetas a la autorización de un régimen en condominio vertical cuentan con las siguientes condiciones:

   i. Tener terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las ventanas y puertas;

   ii. Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje y energía eléctrica;

   iii. Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación; y

   iv. En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio

f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales;

g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;

h) Los demás que establece el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;

i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; y

j) En aquellas licencias de construcción para fraccionamientos o conjuntos urbanos, en las que se haya autorizado un proyecto por etapas, fases y/o construcciones, se podrá tramitar la autorización del Régimen en Condominio sujeto a que las áreas comprendidas en las demás edificaciones sin construir se deberán ejecutar conforme

a la licencia autorizada y se entregue una fianza que garantice lo anterior por el monto equivalente al porcentaje que falte por terminar los demás edificios que se autorizaron en su licencia de construcción más el 20%.

SECCIÓN II
DE LOS FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y CONJUNTOS URBANOS

Artículo 378.- Queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

Los fraccionamientos, los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, así como los conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal a los que se refieren el Título Séptimo de este Reglamento, deben previamente fusionar los lotes o predios que los integren y se sujetarán a las siguientes etapas:

1. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;
2. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
3. Proyecto urbanístico o su modificación;
4. Plano de rasantes;
5. Proyecto ejecutivo o su modificación;
6. Autorización de ventas y garantía suficiente;
7. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y
8. Municipalización.

Pueden tramitarse simultáneamente algunas etapas, cuando así lo permita expresamente la Ley o este Reglamento, presentando los requisitos que para cada etapa se requieran.

La vigencia de las etapas señaladas en este artículo y el inicio de las mismas son aquéllas establecidas en la Ley, o en su defecto la señalada por este Reglamento.

Artículo 379.- A los fraccionamientos, a los desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal, y a los conjuntos urbanos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal de acuerdo a lo establecido en el Título Séptimo de este Reglamento, les aplican las disposiciones previstas en la Ley, el Plan y este Reglamento,

sobre fraccionamientos, en lo que no contravenga la naturaleza jurídica de dichos regímenes o modalidades de aprovechamiento inmobiliario.

En los casos de autorización del proyecto urbanístico para conjuntos urbanos, se estará a lo dispuesto en los artículos 385, 386 y 387 de este Reglamento.

Artículo 380.- En los fraccionamientos, a los desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal, y a los conjuntos urbanos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal de acuerdo a lo establecido en el Título Séptimo de este Reglamento, para la obtención de las autorizaciones que se expidan para cada etapa, se deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tiene el plazo que establece la Ley para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 381.- Para el acuerdo de la factibilidad de fraccionamientos, desarrollos a sujetarse a regímenes de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos a sujetarse al régimen de propiedad de condominio horizontal, se debe presentar y cumplir, además de lo previsto en la Ley, con lo siguiente:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

b) Plano de localización que permita la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del Plan,indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;

c) Cuatro copias del plano topográfico del polígono, el cual debe contener: topografía (curvas de nivel a cada metro), datos de registro del polígono conforme a las escrituras del lote o predio, ubicación, infraestructura existente, arborización, redes maestras de infraestructuras, vías y servicios públicos, nombre y firma autógrafa del propietario, nombre y firma autógrafa del responsable de levantamiento topográfico (con cédula profesional). Lo anterior también en una memoria externa USB archivos electrónicos georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano en una memoria externa USB en formato AutoCAD editable;

d) Estudio de pendientes, en base al levantamiento topográfico, en el que se identifiquen las pendientes naturales del lote o predio por rangos, firmado en original por el responsable y por el propietario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 del Reglamento;

e) Estudio geológico o geotécnico en zonas de alto o muy alto riesgo o en lotes o predios con pendientes naturales superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional;

f) Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

g) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

h) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá el plazo que establezca la Ley para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 382.- La fijación de lineamientos generales de diseño urbano tiene porobjeto determinar por escrito, y de conformidad con la Ley, el Plan y este Reglamento, los lineamientos correspondientes para la elaboración del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, un desarrollo a sujetarse al régimen de propiedad en condominio horizontal o para un conjunto urbano a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal.

Los requisitos para fijación de lineamientos generales de diseño urbano, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del presente Reglamento;

b) En caso de existir acuerdo de factibilidad, copia simple del mismo;

c) Documento original donde conste la factibilidad de servicios públicos de: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., Comisión Federal de Electricidad y en su caso la empresa privada que suministre el servicio de gas;

d) Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

e) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;

f) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento; y

g) Documento original donde conste la factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en Materia de Transporte Urbano.

Artículo 383.- En los casos de fraccionamientos o desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de proyecto urbanístico tiene por objeto presentar la solución urbanística del mismo, o en caso de modificaciones a un proyecto urbanístico que haya sido autorizado, autorizar las mismas, incluyendo la soluciónvial con su debida integración a las calles existentes o propuestas para la zona, de conformidad con el Plan.

Asimismo, la citada autorización también tiene por objeto autorizar al solicitante tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, las características para su introducción en el inmueble y a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico o su modificación, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

b) Plano topográfico donde se ubiquen los árboles existentes y aquellos que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano, así como la identificación y delimitaciónde las cañadas y/o escurrimientos pluviales;

c) Seis planos en original con el proyecto urbanístico que indique:

1. Las curvas de nivel a cada metro;

2. El trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Plan, indicarlas mismas;

3. La definición de las manzanas y su lotificación;

4. Dimensiones y superficies de los lotes;

5. En su caso las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo a la Ley;

6. La zonificación propuesta;

7. El cuadro de distribución de áreas;

8. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georeferenciados y con

coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León;

9. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y

10. En el caso del desarrollo por etapas, la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada etapa.

d) Archivos electrónicos del proyecto en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León y plano en AutoCAD en formato editable;

e) Original del certificado de libertad de gravámenes del lote o predio, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

f) Estudios de impacto ambiental y estudio de movilidad en los términos del presente Reglamento;

g) Estudio hidrológico del lote o predio considerando la cuenca hidráulica que afecta al terreno, incluyendo la propuesta conceptual de manejo de aguas pluviales en los términos de la Ley, y conforme al artículo 295 del presente Reglamento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional;

h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 271 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

i) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 297 de este Reglamento.

Artículo 384.- En los casos de conjunto urbano, a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de proyecto urbanístico, además de lo indicado en los párrafos primero y segundo del artículo inmediato anterior, también tiene por objeto:

I. Presentar la solución urbanística del proyecto, de conformidad con el Plan,Planes y Programas Parciales y los lineamientos generales de diseño urbano, enel caso de que se hayan solicitado previamente;

II. Determinar la propuesta de ubicación, dimensiones, linderos y nomenclatura de los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano, tanto en lo individual como en su conjunto;

III. Señalar las obras de construcción del desarrollo propuesto, con lineamientos, dimensiones generales, remetimientos y alturas;

IV. En los casos de los lotes o predios destinados a edificarse horizontalmente, se identificarán plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como las zonas de uso común;

V. Autorizar la forma en que se distribuirá el CUS, COS, CAAV, las densidades de vivienda y el estacionamiento entre los lotes o unidades;

VI. Señalar los usos, funciones o giros y destinos del suelo que corresponden al conjunto;

VII. Autorizar los bienes y áreas comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y su ubicación, medidas, colindancias y las partes de las que se compondrán, señalando las características y demás datos necesarios para su identificación; y

VIII. Autorizar las etapas del desarrollo del conjunto urbano.

Artículo 385.- Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico en los casos de conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, además de los previstos en la Ley y en el artículo 384 de este Reglamento, serán lossiguientes:

a) Escrito con la firma autógrafa del solicitante en el que se especifique la memoria descriptiva del proyecto, indicando a detalle la ubicación, identificación y descripción de los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano y las edificaciones existentes en ellos, si las hubiese, y los fines, alcances, usos y aprovechamientos que se pretenden desarrollar en ellos;

b) Escrito con la firma autógrafa del solicitante enumerando cada uno de los aprovechamientos que se pretenden de conformidad con el artículo 148 de este Reglamento. Asimismo, se especificará la forma en la que dichos aprovechamientos se materializan en el proyecto del conjunto urbano, incluyendo todos los cálculos de distribución respectivos;

c) En el caso del aprovechamiento permitido en el artículo 134 de este Reglamento, los cálculos del CUS máximo para cada uno de los usos o destinos del suelo, en cada uno de los lotes o unidades privativas que integren el conjunto urbano, antes de su distribución y con la propuesta de distribución, de forma individual para cada lote o unidades privativas, y para todo el conjunto urbano. El escrito se

podrá apoyar con el material gráfico que se considere pertinente sin que el material gráfico sustituya los requerimientos por escrito;

d) Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las leyes, normas y lineamientos aplicables y las características de las garantías que se hubieran exigido;

e) Plano con la planta del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, ubicando los lotes o unidades privativas que lo integran; indicando todas las edificaciones, sus usos, funciones o giros y destinos del suelo y sus alturas máximas; el uso de los espacios abiertos; y las proyecciones de las estructuras en sótano;

f) Plano axonométrico del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, indicando de forma volumétrica todas las edificaciones, sus usos, funciones o giros y destinos del suelo en los distintos niveles y sus alturas;

g) Plano con cortes longitudinales y transversales del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, mostrando gráficamente el cálculo de la altura máxima permitida e indicando de forma volumétrica todas las edificaciones y susalturas propuestas;

h) Plano con levantamiento topográfico;

i) Cuando el desarrollo del conjunto urbano se lleve a cabo en etapas, se debe incluir el plan de desarrollo, indicando las etapas en el material descriptivo de la autorización de acuerdo a lo requerido en este artículo;

j) Estudio de movilidad;

k) Estudio de impacto ambiental; y

l) Estudio hidrológico-hidráulico y de riesgos hidrológicos del lote o predio, para un período de retorno de 100 años.

Los escritos referidos en los incisos a), b) y c) de este artículo pueden ser presentados en uno solo o por separado.

Artículo 386.- Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 387.- La Secretaría debe enviar copia de las autorizaciones de conjunto urbano sujeto o a sujetarse al régimen de propiedad en condominio horizontal, en las etapas

de proyecto urbanístico y ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal al IMPLANG.

Artículo 388.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las calles propuestas, en cuanto a los niveles de las calles, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las calles existentes en la zona, se observará lo siguiente:

I. Los requerimientos para la autorización de rasantes, además de los previstos en la Ley serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;

b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico con el plano correspondiente, excepto que se solicite su autorización conjuntamente con el trámite del plano de rasantes, factibilidad de fraccionar y urbanizar y el de lineamientos generales de diseño urbano;

c) Seis copias del plano de rasantes que indique:

i. Membrete de identificación del plano;

ii. Orientación, planta de ubicación y simbología;

iii. Niveles de terreno natural y de proyecto;

iv. Cadenamientos y escurrimientos;

v. Diseño de las calles, incluyendo para cada una, sección transversal, perfil longitudinal y pendiente;

vi. Curvas de nivel y banco de nivel referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León;

vii. El diseño del pavimento, conforme a los resultados o lineamientos del estudio de mecánica de suelos;

viii. Descripción del polígono del desarrollo inmobiliario que refleje medidas, colindancias, rumbos y coordenadas;

ix. Cortes y rellenos de terreno marcando su altura o profundidad. En vialidades que requieran estabilización, el proyecto de estabilización de los cortes y rellenos; y

x. Firma autógrafa del propietario y del perito responsable en original en todos los planos;

d) Archivos electrónicos del proyecto en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en AutoCAD;

e) Certificado de libertad de gravámenes en original del lote o predio, con una antigüedad no mayor de tres meses a la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

f) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

g) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

II. En el caso de que además se solicite permiso para la realización de las obras de trazo de calles, desmonte y movimiento de tierras que se genere por el trazo de las calles, se debe entregar:

a) Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo; y

b) Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio.

Artículo 389.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, o conjuntos urbanos sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizarlas obras de urbanización y efectuar la inscripción del acuerdo o resolución en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas.

Los requerimientos para la autorización del proyecto ejecutivo, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;

b) Ocho planos originales del proyecto ejecutivo, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas; debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Plan; la definición

de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas; el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo;

c) Planos del proyecto de alumbrado público en 2 originales, mismo que debe ajustarse a la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 o a la que la sustituya, en el que se señalen las instalaciones eléctricas y memoria de cálculo, debiendo cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;

d) Planos del proyecto de señalamiento vial en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos del estudio de movilidad, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;

e) Planos del proyecto de drenaje pluvial en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos que le sean señalados en el estudio hidrológico – hidráulico, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;

f) Planos del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas en 2 originales, al que se deben anexar los estudios de mecánica de suelo y con diseño de pavimentos y control de calidad, elaborado por una institución, asociación o laboratorio reconocido en la materia, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;

g) Planos del proyecto de la habilitación de parques y jardines en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos de la Ley y los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;

h) Planos del proyecto de infraestructura institucional y proyectos de ingeniería urbana, ambos en 2 copias, mismos que deben ser previamente autorizados por las dependencias u organismos descentralizados, correspondientes según sea el caso: red de energía eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad; red de agua potable y red de drenaje sanitario por Servicios de Agua y Drenajede Monterrey, I. P. D.; en su caso, red de gas, telefonía, televisión e internet por las empresas privadas que ofrecen dichos servicios; En los casos de los Desarrollos sujetos al Régimen en Condominio Horizontal, cuando las dependencias determinen no necesario emitir proyectos de ingenierías, dada la naturaleza jurídica de carácter privado de dichos desarrollos, o bien por ser pocos los predios resultantes, dichos proyectos de ingenierías deberán ser realizados por el desarrollador, con nombres y firmas autógrafas del propietario, del especialista y del perito responsable del proyecto.

i) Convenios de aportación de obras con las dependencias o empresas que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de gas, telefonía, televisión, e Internet. En los casos de los Desarrollos sujetos al Régimen en Condominio Horizontal, cuando las dependencias determinen no necesario llevar a cabo dichos Convenios de Aportación de Obras, dada la naturaleza jurídica de carácter privado de los mismos, el desarrollador deberá presentar por escrito su compromiso de realizar las obras de urbanización e ingenierías que determinen las dependencias para otorgar sus servicios correspondientes, con nombres y firmas autógrafas del propietario, del especialista y del perito responsable del proyecto.

j) Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, solo será necesario presentar los convenios de aportación correspondientes a la etapa que se pretenda autorizar;

k) Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación de riesgos para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio;

l) Ubicación de la zona de campamento que debe utilizarse durante las obras;

m) Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo, conforme al reglamento;

n) Archivos electrónicos del proyecto ejecutivo, señalamiento vial, alumbrado público, pavimentos, drenaje pluvial y habilitación de parques y jardines en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en formato AutoCAD;

o) Avalúo catastral de los lotes, predios o unidades que constituyen el desarrollo inmobiliario correspondiente;

p) Programa y presupuesto de obra firmados en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;

q) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto urbanístico, y en caso de modificaciones al proyecto urbanístico, copia simple de la última modificación;

r) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto de rasantes, y en caso de modificaciones al proyecto de rasantes, copia simple de la última modificación;

s) Certificado de libertad de gravámenes del predio en original, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de

estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

t) Presentar el sistema de estabilización de taludes de vialidad; y

u) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Para la modificación del proyecto ejecutivo será necesario que se presente la documentación señalada en el artículo 295 de este Reglamento, así como aquella que sea necesaria según el tipo de modificación, de las establecidas en los incisos a) a r) del párrafo inmediato anterior.

Artículo 390.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de ventas y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros para transmitir la propiedad de los lotes o unidades privativas, que componen el fraccionamiento o desarrollo. Lo anterior, después de la inscripción del plano y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

a) Los requerimientos para la autorización de ventas y garantía suficiente, además de los previstos en la Ley, son los siguientes:

b) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

c) Ocho planos del proyecto de ventas en original, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas,debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Plan, la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, números oficiales, las áreas desuelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas, el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo.

d) Este plano se debe presentar en una memoria externa USB georreferenciado y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en formato AutoCAD;

e) Plano de asignación de números oficiales y nomenclatura en 6 originales, el cual debe contener la propuesta de asignación de números oficiales de lotes o unidades privativas y la nomenclatura de las vías públicas o de las áreas de circulación vial de uso común del desarrollo. Cada plano debe estar firmado de manera autógrafa por el solicitante;

f) Programa y presupuesto de obra firmado en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;

g) Certificado de libertad de gravámenes del predio en original, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición. En caso de que el inmueble cuente con un gravamen, se debe presentar un escrito firmado ante fedatario público, en el que el o los acreedores manifiesten su conformidad con el trámite que se solicita;

h) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo, y en caso de modificaciones al proyecto ejecutivo, copia simple de la última modificación; excepto que se solicite conjuntamente el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas y garantía suficiente;

i) Propuesta de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual debe redactarse en la forma y términos que sean solicitados por la autoridad municipal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras de urbanización;

j) Constancias de cumplimiento de pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

k) Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para el equipamiento educativo establecido en la Ley;

l) Avalúo catastral del lote o predio, cuando la propuesta de garantía sea hipotecaria; y

m) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Artículo 391.- Cuando con motivo de un fraccionamiento o conjunto urbano uotros desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, se solicite la prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de garantías, se deben presentar los requisitos que se indican en el artículo 402 de este Reglamento y los siguientes documentos:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;

b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

c) Programa y presupuesto de obras actualizado firmado en original por el propietario o por su apoderado legal y por el director responsable de la obra;

d) Reporte de avance de obras por cada concepto de obra o partida, con su costo y porcentaje de avance de obra; y

e) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Artículo 392.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador o desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un periodo de 3-tres años.

Los requerimientos para la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

b) Copia simple del acuerdo y plano de autorización de ventas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o bien en el Instituto Registral yCatastral del Estado de Nuevo León;

c) Fianza suficiente a favor del municipio, la cual debe redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y garantice por un término de 3 años la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial;

d) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos encargados de la prestación de servicios de infraestructura pública y;

e) Los demás, que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

Artículo 393.- En los casos de fraccionamientos, desarrollo en régimen depropiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de municipalización tiene por objeto que el municipio se haga cargo de los servicios públicos que le correspondan. Ésta se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio.

Los requerimientos para la expedición del acta de entrega recepción de autorización de municipalización, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

b) Copia simple del acuerdo de constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

c) Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable y de la energía eléctrica del alumbrado público; y

d) Los demás, que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

Artículo 394.- Cuando se pretenda tramitar la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías y la municipalización de manera simultánea, se deben cumplir los requerimientos correspondientes a ambos trámites.

Artículo 395.- El interesado podrá solicitar la modificación del proyectourbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, conformea la Ley.

CAPÍTULO XIV
AUTORIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

Artículo 396.- La autorización de estacionamiento a distancia expedida por la Secretaría tiene por objeto permitir el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento que correspondan a una edificación, en un lote o predio distinto a aquel que genera el requerimiento de estacionamiento.

Los requerimientos para la autorización de estacionamiento a distancia, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

a) Acreditar el derecho de uso que le corresponde sobre el lote o predio que se destinará como estacionamiento a distancia. Dicho instrumento debe constar en instrumento público; y

b) Describir el proyecto de estacionamiento a distancia, precisando la ubicación dellote o predio en el que se pretende y el rango en el que se ubica en relación con la edificación a la que dará servicio.

La autorización de estacionamiento a distancia y el cumplimiento al requerimiento de estacionamiento que corresponda a una edificación en términos de este artículo dejarán de existir al momento en que el derecho de uso del lote o predio a distancia termine, se rescinda o por cualquier otro motivo deje de existir.

CAPÍTULO XV
AUTORIZACIÓN DE UBICACIÓN Y USO DE INFRAESTRUCTURA DE HELIPUERTO, HELIESTACIÓN Y HELIPUNTO

Artículo 397.- Para la autorización de la construcción y uso de infraestructura de helipuertos, heliestaciones y helipuntos en lotes, predios o unidades privativas o comunes,

según corresponda, además de los requisitos indicados en el artículo 317 de éste Reglamento, será necesario cumplir con los siguientes:

a) Aprobación de factibilidad expedida por la Dirección General de Aeronáutica Civil;

b) Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo;

c) Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la obra, especificando la capacidad de carga;

d) Dos (2) copias de plano topográfico del lote o predio;

e) Memoria del cálculo estructural con firma autógrafa del ingeniero calculista;

f) Dos (2) copias del croquis que indique la ubicación del proyecto en el lote, predio o unidad privativa o común;

g) Dos (2) copias de la carta topográfica donde se pretenda mostrar a la Dirección de Aeronáutica Civil, las rutas de vuelo, que eviten el mayor impacto posible a zonas habitacionales;

h) Dos (2) copias del plano de ubicación mostrando edificaciones en un radio de 500 m y señalando su altura y uso de suelo;

i) Estudios de seguridad y de mitigación de riesgos contemplando la sensibilidad del entorno;

j) Estudio de impacto acústico y propuestas de mitigación; y

k) Los demás que para tal efecto se señalen en el presente Reglamento y demás leyes aplicables.

Artículo 398.- Para la autorización a la que se refiere el artículo inmediato anterior, se requiere opinión de las autoridades de Protección Civil estatal y/o municipal. De acuerdo con los estudios presentados y los que requiera la autoridad municipal, se impondrán las condiciones para la instalación y actividades del helipuerto, heliestación, o helipunto.

CAPÍTULO XVI
DE LAS PRÓRROGAS

Artículo 399.- Las prórrogas serán resueltas por la autoridad competente, y tienen por objeto extender el plazo concedido para la ejecución de una licencia o autorización y podrán ser solicitadas para lo siguiente:

a) Licencia de construcción;

b) Licencia de demolición;

c) Autorización de construcción y uso de infraestructura de helipuertos, heliestaciones y helipuntos;

d) Proyecto ejecutivo, en los casos de fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal; y

e) Conjuntos Urbanos, para los casos citados en el artículo 387 de este Reglamento.

Para la autorización de la prórroga, la Secretaría debe verificar que las condiciones establecidas en la autorización o licencia original concedida, se hayan cumplido en elavance de las obras que en ese momento se tenga. En caso de detectar discrepancias o algún incumplimiento, ello será motivo para negar la prórroga solicitada, y se procederá conforme al apartado de sanciones de este Reglamento.

Artículo 400.- A excepción de las licencias de demoliciones y las autorizaciones de proyecto ejecutivo, a partir de la fecha de notificación de la licencia de construcción, los demás casos se podrán prorrogarse hasta por dos veces, por el mismo periodo a aquel para el que fueron concedidas.

En el caso de la licencia de demolición, así como el proyecto ejecutivo, la cantidad y vigencia de la prórroga se sujetarán a lo establecido en el artículo 330 de este Reglamento y la Ley, respectivamente.

A excepción de las demoliciones, para que proceda la prórroga deben haberse iniciado las obras correspondientes y que no se haya modificado el proyecto autorizado.

En todos los casos citados en el artículo inmediato anterior, la solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de vigencia.

Artículo 401.- Para la solicitud y el trámite de la prórroga de la licencia de construcción, se deben presentar los documentos siguientes:

a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique el avance de obra y lo que falte por construir;

b) Dos juegos de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el formato oficial y en su caso copia simple de la resolución;

c) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;

d) Copia simple del documento que acredite la propiedad o legítima posesión del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

e) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario o poseedor, o en su caso, del apoderado o representante legal;

f) En caso de apoderado o representante legal, el instrumento público en original otorgado o ratificado ante fedatario público o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades para actos de administración que le fueron conferidas;

g) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y sus modificaciones a sus estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del estado que corresponda;

h) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente del impuesto predial;

i) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y

j) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 402.- Para el trámite de solicitud de prórroga de realización de las obras de urbanización de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá de presentar a la Secretaría los requisitos establecidos en la Ley, y además los siguientes:

a) Solicitud por escrito, en los términos del artículo 295 de este Reglamento, y solicitud abierta dirigida a la Secretaría, en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;

b) Documento de la nueva propuesta de fianza o propuesta de garantía hipotecaria, por el monto de las obras faltantes, más un 20 %- veinte por ciento;

c) Programa y presupuesto de obras actualizado, que comprenda el concepto, porcentaje de avance y su costo estimado, firmado en original por el propietario o su apoderado legal, con al menos poder para actos de administración, y por el perito o director responsable de las obras;

d) Copia simple del acuerdo del antecedente inmediato como lo son el proyecto ejecutivo, y en su caso su modificación, o autorización de ventas; y

e) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 403.- Tratándose de los trámites relativos a la prórroga de la vigencia de licencias o autorizaciones de construcción, se debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 325, tercer párrafo, 331, 402, 403 y 404, respectivamente, de este Reglamento.

Artículo 404.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 20 días hábiles para dar respuesta al solicitante.

CAPÍTULO XVIII
DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 405.- Para obtener la licencia de construcción o la licencia de uso de edificación para funciones que generen un alto impacto en el ambiente, primero se requerirá la realización del estudio de impacto ambiental, el cual debe contener lo siguiente:

a) Datos generales, donde se detalle lo siguiente:

1. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;

2. Nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional del perito responsable del dictamen;

3. Nombre, firma autógrafa del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey;

4. Fecha de realización del dictamen; y

5. Ubicación del lote o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

b) Descripción y análisis del proyecto señalando:

1. Situación actual de lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote o predio y del entorno en un área de 100 m alrededor del mismo y demás características del lote o predio que solicite la Secretaría;

2. Descripción del proyecto a realizar; y

3. Análisis, síntesis y conclusiones.

c) Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

1. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante su operación; y

2. El impacto que el proyecto generará durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma en los lotes o predios colindantes y en una mayor extensión.

d) Medidas de mitigación: Descripción de las medidas que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados en cada etapa.

e) Plano topográfico del lote o predio con curvas de nivel, cuando menos a cada metro, indicando:

1. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y áreas cuadradas;

2. Croquis de ubicación del lote o predio, señalando el uso de los lotes o predios colindantes;

3. 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;

4. 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 que pueda ocasionar por éste motivo; y

5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

f) Fotografía aérea que muestre:

1. La delimitación del polígono, precisando el área que ocupará el proyecto;

2. Las áreas boscosas o de vegetación que se verán afectadas; y

3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto;

g) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido

a 1.20 m de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes que vayan a ser cedidas al municipio.

El documento debe contener la firma autógrafa del perito y los datos completos de su cédula profesional.

Artículo 406.- La Secretaría, podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

Para cumplir con las atribuciones del párrafo inmediato anterior, la Secretaría podrá solicitar la opinión del IMPLANG para determinar medidas de mitigación necesarias.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con todas las medidas de mitigación. De lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que cause a terceros.

Artículo 407.- Para los fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, que se tramiten en lo individual o simultáneamente, se requerirá la presentación de un estudio de impacto ambiental, que debe contener lo siguiente:

a) Datos generales, que deben contener lo que se menciona en el inciso a) del artículo 405 del presente Reglamento;

b) Descripción y análisis del proyecto señalando:

1. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación y uso actual del suelo;

2. 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 en caso de ser aplicable y usos del suelo de los lotes;

3. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas y tipos de pavimento;

4. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;

5. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y

6. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

i. 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, la edificación durante su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y

ii. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y terminación, en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

c) Medidas de mitigación:

1. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y

2. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.

d) Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros, indicando:

1. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, y áreas cuadradas;

2. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;

3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando aquellos que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;

4. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Debe 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 pueda ocasionar; y

5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

e) Fotografía aérea reciente que muestre:

1. La delimitación del polígono. En su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;

2. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y

3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto.

f) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.

g) Datos generales, que deben contener lo que se menciona en el inciso a) del artículo 405 del presente Reglamento.

h) Descripción y análisis del proyecto señalando:

1. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo;

2. 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 en caso de ser aplicable, usos del suelo de los lotes;

3. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento;

4. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;

5. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y

6. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

   i. 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 su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y

   ii. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y terminación, en los lotes y predios colindantes y en una mayor extensión.

i) Medidas de mitigación:

1. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y

2. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.

j) Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros, indicando:

1. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, y áreas cuadradas;

2. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;

3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando aquellos que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;

4. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Debe 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 pueda ocasionar; y

5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

k) Fotografía aérea reciente que muestre:

1. La delimitación del polígono, de ser posible. En su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;

2. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y

3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional “Cumbres de Monterrey” en la zona donde se ubica el proyecto.

l) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m de altura. El estudio deberá contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.

El documento debe contener la firma autógrafa del perito y los datos completos de su cédula profesional.

CAPÍTULO XIX
ESTUDIO DE MOVILIDAD

Artículo 408.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcciónо de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.
El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

a. Actuales; y

b. Establecidas en el Plan, Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes;

II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;

III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

a. Actuales; y

b. Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;

V. Elaboración de Modelo de Transporte:

a. Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;

b. Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;

c. Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y

d. Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):

a. Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y

b. Tramos libres;

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales);

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte;

X. Análisis de la condición existente y proyección a 5 y 10 años de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto operado y construido al 100%;

XI. Proyecto de las medidas de mitigación como adecuaciones viales, semaforización y de señalamientos vertical y horizontal, para los impactos negativos identificados y las medidas que garanticen el funcionamiento de la

vialidad con seguridad y permitan que el acceso al predio o lote en el que se ejecutara el proyecto se realice con fluidez, eficiente y con seguridad para quienes circulen por las vialidades colindantes al desarrollo o edificación; y

XII. El documento debe entregarse impreso, además incluir una carta responsiva del especialista dirigido a la Secretaría, ambos documentos deben estar firmados de puño y letra por el perito que lo realizó. También debe entregar una copia digitalizada del estudio de movilidad que incluya lo expuesto en las fracciones anteriores y además, los croquis de señalamientos, propuestas de mitigación en AutoCAD, aforos de los tres turnos, los análisis de capacidad de la situación actual y las proyecciones a 5 y 10 años de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido.

Artículo 409.- La Secretaría, antes de emitir su dictamen técnico, podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de movilidad, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

Para cumplir con las atribuciones del párrafo anterior, la Secretaría solicitará la opinión de la dependencia municipal responsable del control de tránsito vehicular y podrá solicitar la del IMPLANG.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con la ejecución de todas las medidas de mitigación, de lo contrario será responsable civil, administrativa y penalmente.

DE LA VENTANILLA EXPRÉS
CAPÍTULO I

Artículo 410.- El ciudadano podrá acceder a la ventanilla exprés para realizar los trámites señalados en el presente artículo, los cuales serán resueltos en un periodo máximo de 45 días naturales, siempre y cuando vengan firmados y con la responsiva de un Verificador responsable del Trámite, mismos que a continuación se describen:

I. Nueva edificación: Cuando se trate de la construcción de una edificación nueva, incluyendo sus movimientos de terracería, sus excavaciones, sus muros de contención, sus bardas, sus demoliciones y demás elementos que la integren. En caso de otorgamiento de licencia de construcción para nueva edificación, se determinará el giro autorizado para la edificación a construir y se asignará el número oficial correspondiente;

II. Ampliación: Cuando se trate del aumento de metros cuadrados de construcción a una edificación existente;

III. Remodelación o reparación de la edificación existente: Cuando se trate de la modificación de su estructura;

IV. Bardas;

V. Muros de contención;

VI. Demoliciones;

VII. Antenas;

VIII. Albercas;

IX. Licencia de Uso de suelo;

X. Licencia de Uso de Edificación; y

XI. Regularización.

CAPÍTULO II
DE LOS VERIFICADORES RESPONSABLES DE TRÁMITE

Artículo 411.- El Verificador Responsable de Trámite es la persona física auxiliar de la Administración Municipal, que cuenta con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad** y pertenecer a un Colegio de Profesionales estatal de Arquitectos o de Ingenieros Civiles debidamente establecido. El Verificador Responsable del Trámite está obligado a responder por la validación que realice de la autenticidad y la observancia de todos los requisitos previstos en la Ley, este Reglamento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales, en los trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Artículo 412.- Para obtener la acreditación y el registro de Verificador Responsablede Trámite, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

I. Acreditar que posee cédula profesional vigente;

II. Acreditar ante la Secretaría, que conoce la Ley General y la Ley Estatal en materia de desarrollo urbano, así como las normas que de ellas deriven; el presente Reglamento y sus normas, la Ley Ambiental, el Plan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, sustentabilidad, movilidad, protección civil, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y de conservación del Patrimonio Cultural en el Estado y municipio, para lo cual debe obtener el dictamen favorable por parte de la Secretaría;

III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en proyectos y/o construcción de obras (diseño urbanístico, diseño arquitectónico y gestión urbana) a las que serefiere este Reglamento;

IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo; y

V. Proporcionar un correo electrónico para recibir de manera oficial, cualquier información o requerimiento por parte de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**. En caso de cambiar de correo electrónico deberá de presentarlo por escrito a la Secretaría por lo menos 5 días hábiles antes de hacer el cambio.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Ningún ex funcionario de cualquier nivel de la administración municipal podrá ser Verificador Responsable del Tramite cuando menos 5 años después de haber dejado el puesto.

CAPÍTULO II
DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES DE LOS VERIFICADORES RESPONSABLES DE TRÁMITE

Artículo 413.- Las funciones del Verificador Responsable de Trámite para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

I. Cuando ocurra sustitución o retiro del Verificador Responsable de Trámite correspondiente, se deberá de levantar un acta administrativa ante la Secretaría, en la que se asentarán los motivos por los que se realiza la sustitución o retiro de responsiva al auxiliar de la administración correspondiente. El acta será suscrita por la autoridad correspondiente, el Verificador Responsable de Trámite, así como por elpropietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará a la Secretaría y otra se asentará y anexará a la bitácora de la obra;

II. La Secretaría ordenará la suspensión de la obra cuando el Verificador Responsable de Trámite no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudaciónhasta en tanto no se designe un nuevo Verificador Responsable de Trámite; y

III. Cuando no haya refrendado su registro correspondiente.

Artículo 414.- La Secretaría, es la autoridad competente para sustanciar, notificar eimponer las infracciones en que incurran los Verificadores Responsables de Trámite, para aplicar la resolución que a derecho proceda, conforme al procedimiento administrativo correspondiente, independientemente de las sanciones previstas en el presente ordenamiento, en los siguientes casos:

I. Amonestación por escrito al Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes: Cuando

a. Infrinja el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes;

b. Presente la documentación incompleta o con datos erróneos y que formen parte de los procedimientos que inicien ante la Administración; y

c. Omita notificar a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad** para el registro en su Carnet de la responsiva otorgada.

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

II. Suspensión temporal por dos años del registro de Verificador Responsable de Trámite, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de laspersonas y/o los bienes, en cualquiera de los casos siguientes:

a. Cuando el infractor acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, o bien, acumule tres amonestaciones por escrito en el período del trienio de la vigencia de su carnet, contando a partir de la fecha de la primera amonestación.

En caso que el infractor tenga dos o más sanciones durante el mismo período, éstas serán acumulables. De las responsivas que siguen vigentes, el Verificador Responsable de Trámite sancionado continuará siendo responsable.

Cuando un Verificador Responsable de Trámite sea sancionado temporalmente por una acción determinada, continuará siendo responsable de las demás que tenga en proceso, pero no podrá otorgar nuevas responsivas, hasta haber cumplido su sanción.

III. Cancelación del registro de Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes:

a. No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes;

b. Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo;

c. Presenten documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente en los trámites que gestione ante la Administración;

d. No resellen o refrenden su carnet por un periodo de tiempo mayor a cinco años, contado a partir del último resello; y

e. Hayan otorgado su responsiva en proyecto u obra que afecte de forma irreparable a un inmueble del patrimonio cultural urbano.

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría, no otorgará nuevamente al infractor el registro que señalan el presente Reglamento.

En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. En el supuesto de la fracción II, se devolverá el carnet de registro al infractor, al término de la suspensión temporal.

La Secretaría procederá conforme a lo establecido en el presente Reglamento respecto de los Verificadores Responsables de Trámite que hayan sido sancionados, de igual forma se habilitará una sección en las páginas de internet de las citadas autoridades para conocimiento público.

Adicionalmente, se informará lo conducente al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor.

Artículo 415.- Para el ejercicio de su función, el Verificador Responsable de Trámite tiene las siguientes obligaciones para iniciar el trámite:

I. Presentar un escrito en el que la persona dueña del trámite, lo designe como Verificador Responsable del Trámite; asuma la responsabilidad por lo que realice y presente este último; y proporcione un correo electrónico personal, manifestando su consentimiento para recibir de manera oficial, cualquier información relativa alestado que guarde su trámite;

II. Suscribir y presentar ante la autoridad una manifestación escrita o formato de cualquier tipo de trámite o acción urbana;

III. Presentar un dictamen técnico en el que describa todos los aspectos analizados para concluir que el proyecto de construcción cumple con todas las disposiciones legales, técnicas y de laboratorio, con datos de contacto de la persona responsable de la construcción y datos de contacto del mismo verificador responsable del trámite correspondiente.

Dicho dictamen técnico se publicará en el Visor Urbano SPGG, como información técnica relacionada con el predio o lote que corresponda;

IV. Ordenar al propietario y/o constructor la colocación en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el nombre del Verificador Responsable de Trámite y su registro, además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma, así como los datos del constructor;

V. Solicitar al propietario, poseedor o constructor el aviso de terminación de la obra ejecutada, debiendo anexarlo a la bitácora y conservar copias de los planos actualizados y registrados del proyecto completo, del libro de bitácora y de las memorias de cálculo;

VI. Resellar anualmente el carnet dentro de los cinco días hábiles anteriores al vencimiento y refrendar su registro de Verificador Responsable de Trámite anualmente o cuando lo determine la Secretaría, para lo cual deberá presentar los documentos que lo acrediten como miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo, así como constancia de actualización profesional expedida por Instituciones de Educación Superior, Colegios o Sociedades Técnicas de los que sean miembros, con una duración mínima de ciento veinte horas anuales, en los temas de normatividad y nuevas tecnologías previamente aprobados por la Secretaría sin que sea necesario presentar la documentación que ya obra en poder de dicha autoridad;

VII. Vigilar que, en los planos del proyecto ejecutivo, se encuentren las áreas de donación en los casos que corresponda;

VIII. Suscribir un contrato de prestación de servicios profesionales, en el cual se establezca el Arancel correspondiente por los servicios que le hayan sido solicitados;

IX. Verificar que los proyectistas hayan firmado los planos y memorias del proyecto, así como el especialista haya firmado el estudio de mecánica de suelos y/o en su caso, los estudios correspondientes, con base en lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, asumiendo la responsabilidad de su actuar en apego a la normatividad vigente;

X. Emitir opinión técnica respecto de los avisos de ocupación y terminación de obra ante la Administración, antes de que ésta lo autorice o lo niegue de conformidadcon lo establecido en este Reglamento, el Plan los Planes o Programas de Desarrollo Urbano vigentes, la ocupación total o parcial, o uso de instalación, predio o edificación; y

XI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO
ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y SU ACTUACIÓN

CAPÍTULO I
CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I
OBJETO DEL CONSEJO

Artículo 416.- El Consejo es un órgano colegiado de carácter consultivo, asesor y promotor que tiene por objeto la participación y colaboración ciudadana en el desarrollo

urbano del municipio. Se regirá por los principios de buena fe y propósitos de interés y beneficio general para la comunidad sampetrina.

Artículo 417.- Son atribuciones del Consejo, las siguientes:

I. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo urbano del municipio; así como recibir y canalizar las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto de las necesidades de obras y servicios urbanos;

II. Proponer al Republicano Ayuntamiento, las modificaciones al Plan;

III. Participar en la revisión de los planes;

IV. Opinar respecto a la reglamentación en materia de desarrollo urbano;

V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales; y

VI. Las demás que se establezcan en las leyes estatales, así como en los Reglamentos del Municipio

SECCIÓN II
INTEGRACIÓN DEL CONSEJO

Artículo 418.- El Consejo estará integrado por:

a) Tres presidentes de las juntas municipales de vecinos;

b) Tres representantes de los sectores económicos u organismos intermedios;

c) Dos miembros del Republicano Ayuntamiento de distinto sexo que sean integrantes de la Comisión;

d) El Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano;

e) El Secretario de Infraestructura y Obra Pública;

f) El Director General del IMPLANG; y

g) Un secretario de actas, sin voto, nombrado por el presidente municipal.

Por cada titular se designará un suplente.

SECCIÓN III
DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO

Artículo 419.- Los representantes de los sectores económicos u organismos intermedios serán designados por:

a) La Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Monterrey;

b) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;

c) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León;

d) La Cámara de la Industria de la Transformación de Nuevo León;

e) La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción delegación Nuevo León;

f) La Academia Nacional de Arquitectura capítulo Monterrey;

g) La Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C.;

h) El Instituto Mexicano de Valuación Nuevo León, A.C.;

i) El Colegio de Asociación de Arquitectos de Nuevo León, A.C.;

j) El Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León, A.C.; y

k) El Colegio de Valuadores A.C.

El presidente municipal solicitará por escrito a cada presidente de los organismos antes mencionados, que propongan un consejero y su respectivo suplente, quienes deben ser residentes en el municipio, de entre los cuales el presidente municipal designará a tres representantes con sus correspondientes suplentes y les entregará su nombramiento respectivo, dejando constancia de ello en la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

Estos representantes, así como los presidentes de las juntas vecinales durarán en su encargo dentro del Consejo por periodos de tres años contados a partir de la fecha de su designación, pudiendo ser designados de nueva cuenta al término de su encargo, hasta por una vez consecutiva. Sólo podrán ser designados nuevamente, una vez que haya transcurrido por lo menos un periodo de tres años.

Los consejeros deben tomar protesta ante el Ayuntamiento para el inicio de sus funciones.

SECCIÓN IV
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

Artículo 420.- El Consejo será presidido por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y solamente en caso de su ausencia temporal, su respectivo suplente presidirá las reuniones del Consejo.

Artículo 421.- El secretario de actas y su respectivo suplente, serán los servidores públicos que designe el presidente municipal, quienes deben tener nivel de coordinador o superior a éste. Su función principal será la de elaborar y presentar para su aprobación, los proyectos de actas de las reuniones del Consejo.

Artículo 422.- El presidente del Consejo tendrá la representación legal del mismo.

Artículo 423.- El Consejo se reunirá cuando existan cambios proyectados o propuestos a la reglamentación en materia de desarrollo urbano, o cuando el Presidente lo considere necesario, previa convocatoria de su presidente. La convocatoria debe hacerse cuando menos 72 horas antes de la celebración de la reunión y notificarse por escrito o por medios electrónicos, de acuerdo con los datos proporcionados por los consejeros. El Consejo puede aprobar la fecha de la siguiente reunión o un calendario de reunionesordinarias, para las cuales no será necesario formular convocatoria alguna, previa notificación de dicho calendario con la anticipación señalada en este artículo.

Artículo 424.- Las reuniones del Consejo, en primera o ulterior convocatoria, serán válidas con la presencia de más de la mitad de sus integrantes, en la que deben estar presentes por lo menos tres de los consejeros a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 418 del presente del Reglamento, a fin de que la reunión sea legalmente valida y el Consejo pueda sesionar.

Artículo 425.- Los asuntos a tratar en la reunión serán propuestos por el presidente del Consejo, pero cualquiera de los integrantes presentes puede proponer la ampliación del orden del día de dicha reunión, previo a la notificación de la convocatoria.

Artículo 426.- Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Las votaciones serán económicas, salvo que la mayoría de los miembros presentes aprueben votaciones por cédula.

Artículo 427.- Los miembros del Consejo tienen derecho de voz y de voto, a razón de un voto por integrante.

El secretario de actas solamente tiene derecho de voz, en lo concerniente a los asuntos propios de su función.

Artículo 428.- El voto es indelegable y sólo podrá ser ejercido por el integrante del Consejo o, en caso de su ausencia, por su respectivo suplente.

Artículo 429.- Los cargos en el Consejo son honoríficos, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones y en el caso de los integrantes a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 401 del presente Ordenamiento, no serán considerados servidores públicos.

Artículo 430.- El Consejo podrá emitir sus reglas internas de operación.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 431.- Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten lasautoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones públicas o privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 432.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento y serán sujetos responsables:

a. El propietario del inmueble;

b. El poseedor o usufructuario del inmueble;

c. Las empresas constructoras; y/o

d. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 433.- Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto;

II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivasde infracción;

III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 434.- La administración pública municipal tiene la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que, ante la rebeldía del obligado, tengan el carácter de forzosos.

Artículo 435.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que, por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el estado.

Artículo 436.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;

II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de lotes o predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún sin que ésta se verifique o se haya verificado;

IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con la normatividad aplicable;

V. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada;

VI. Cuando agotado el procedimiento administrativo, el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;

VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

VIII. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los lotes o predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

IX. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan el Plan o programas de desarrollo urbano aprobados.

Artículo 437.- La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos que corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Fiscalía General del Estado de Nuevo León los hechos que estime puedan constituir delito.

Artículo 438.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, el Plan o este Reglamento, el costo de los trabajos estará a cargo de los propietarios, poseedores y/o usufructuarios y las autoridades municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 439.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

CAPÍTULO II
MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 440.- Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

I. La suspensión total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, servicios y operación donde cuando no se cuente con licencia de construcción vigente o ante la existencia de riesgo, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de construcción vigente;

II. La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones y operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;

III. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;

IV. La orden, requerimiento y/o ejecución 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;

V. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del municipio;

VI. La amonestación 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;

VII. Demolición, retiro de instalaciones y restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, según corresponda;

VIII. Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes; y

IX. Las demás establecidas por la Ley, las leyes estatales y los demás reglamentos municipales.

Artículo 441.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo. Se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo deéstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

CAPÍTULO III
INFRACCIONES

Artículo 442.- La violación de la Ley, el Plan o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación por parte de cualquier servidor público a la Ley, el Plan o de este Reglamento, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Son conductas violatorias e infracciones las siguientes:

I. Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y/o excavación o cualquier obra, sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente; o realizarla por la persona distinta a quien obtuvo la licencia o autorización, así como quien transfiera dicha licencia o autorización;

II. Realizar sin permiso o autorización construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común;

III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% y ello sea prohibido por la Ley, se observará lo establecido en el numeral XXVIII del presente artículo, así como su respectiva sanción;

IV. Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma, sin haberse obtenido su prórroga;

V. Continuar realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura de establecimiento, suspensión o demolición de obra y demás medidas de seguridad;

VI. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor 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 obstruya realizar sus funciones;

VII. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término 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 le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la imposición de una sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente;

IX. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones del Reglamento, la Ley, el Plan y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor su conducta violatoria;

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 veladores o vigilantes;

XI. Cuando no se respete o se obstaculice la circulación peatonal, los espacios públicos, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;

XII. Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;

XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, uso del suelo, uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría o autoridad competente;

XIV. Cuando no se respete la densidad o cualquiera de los lineamientos o sus variaciones legalmente autorizadas relativas a:

a) Coeficiente de utilización de suelo;

b) Coeficiente de ocupación del suelo;

c) Coeficiente de absorción y área verde;

d) Alturas;

e) Remetimientos;

f) Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales; y

g) Área de maniobra de estacionamiento.

XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos que sean competencia del Municipio establecidos en este Reglamento. Asimismo, cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental;

XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio, sin autorización de la Secretaría en caso de que serequiera por este Reglamento;

XVII. 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 área destinada para ello;

XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones del Reglamento o el Plan que no hayan sido contempladas en los presentes incisos;

XIX. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier zona o área natural, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;

XX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a los autorizados en términos del Reglamento o el Plan;

XXI. Cuando el responsable de las obras o su propietario no efectúe las restauraciones de las capas de suelo y sus coberturas vegetales afectadas, concluido el término concedido para ello;

XXII. Cuando se efectúe el derrame de material 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;

XXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material;

XXIV. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública;

XXV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y éstas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;

XXVI. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas 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;

XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona protegida con carácter de centro histórico descritas en el Plan y por este Reglamento;

XXVIII. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% en caso de que ello sea prohibido por la Ley;

XXIX. Cuando se obstruya o reencauce 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 o, en general, no se respeten las disposiciones para evitar o minimizar los riesgos hidrometeorológicos, en términos de la Ley y el Reglamento;

XXX. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un lote, predio o edificación colindante;

XXXI. 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 lote o predio colindante o cuando se obstruya el paso pluvial;

XXXII. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones dentro del término establecido en este Reglamento;

XXXIII. No tener a la vista una copia de la licencia, o una lona de un metro por un metro que describa el tipo de edificación, los metros cuadrados de construcción, las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento, así como no tener en el lugar de la obra los planos de construcción autorizados conforme al Reglamento;

XXXIV. Cuando la edificación u obra no cumpla con los lineamientos relativos a la prevención de riesgos, accidentes, incendios, siniestros, seguridad, salidas de emergencia y protección.

XXXV. Cuando se edifique una obra con especificaciones distintas a las contenidas en la licencia, planos y proyectos aprobados, sin previa autorización de la autoridad competente;

XXXVI. Establecer o cambiar el uso del suelo o uso de edificación de un lote, predio, inmueble o edificación, sin previa autorización;

XXXVII. Ampliar o adicionar usos del suelo o usos de edificación, distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;

XXXVIII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas fuera de los autorizados; y

XXXIX. Para cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

CAPÍTULO IV
SANCIONES

Artículo 443.- Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de la Ley, Plan y Reglamento, así como a los responsables a que se refieren los artículos 434 y 435 de este Reglamento, según corresponda:

I. Amonestación;

II. Multa;

III. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones y demás obras;

IV. Suspensión temporal o definitiva, parcial o total, de trabajos o servicios;

V. Prohibición de actos de utilización;

VI. Revocación de las licencias o autorizaciones;

VII. Demolición, retiro de instalaciones, y/o restablecimiento de las cosas a un estado igual o similar al que se encontraban con anterioridad a los hechos y

VIII. Arresto administrativo en términos de la Ley.

En el caso que un mismo hecho, acto u omisión que constituya dos o más infracciones se castigará la infracción cuya sanción sea la mayor de las infracciones aplicables.

Artículo 444.- La autoridad competente podrá imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que crea conveniente, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

El plazo de prescripción para el ejercicio del procedimiento administrativo para la determinación de infracciones y aplicación de sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la infracción. Este plazo se suspenderá cuando se interpongan medios de defensa en contra de los actos que deriven de este procedimiento, desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa hasta que se dicte la resolución definitiva de los mismos.

Artículo 445.- 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.

Artículo 446.- En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate en tiempo y forma con 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 suspensión o la demolición de las construcciones, obras o instalaciones, según corresponda.

Artículo 447.- La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 452 del Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

Artículo 448.- Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Plan, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique una o más de las medidas de seguridad o sanciones previstas en el artículo 442 de este Reglamento.

Artículo 449.- El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones, ni la obligación de cumplir con lo estipulado en la Ley, el Reglamento, el Plan y/o la(s) licencia(s) y autorización(es) correspondientes; y no obliga ala autoridad a otorgar la licencia o autorización de que se trate.

Las sanciones y medidas de seguridad serán sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que puedan estar sujetos.

Artículo 450.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 442 de este Reglamento, serán las siguientes:

I. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción I del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.1 contenida en esta fracción.

Para el presente caso, además de la multa, se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente. En caso de no obtener la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

Tabla 450.1

	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS									
Fracción I del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	100 a 149	150 a 199	200 a 249
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	150 a 199	200 a 249	250 a 299
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	200 a 249	250 a 299	300 a 349
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	250 a 299	300 a 349	350 a 399
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	300 a 349	350 a 399	400 a 449
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	350 a 399	400 a 449	450 a 499
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	550 a 599	600 a 649	650 a 699

II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción II del artículo 442 de este Reglamento se le sancionará con multa la que se determina, según el uso que se le pretenda dar, los m2 o lineales de construcción realizados y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.2 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

Tabla 450.2

	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS									
Fracción II del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	100 a 149	150 a 199	200 a 249
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	150 a 199	200 a 249	250 a 299
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	200 a 249	250 a 299	300 a 349
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	250 a 299	300 a 349	350 a 399
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	300 a 349	350 a 399	400 a 449
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	350 a 399	400 a 449	450 a 499
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	550 a 599	600 a 649	650 a 699

III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción III del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa la que se determina según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.3 contenida en esta fracción.

Se ordenará también la demolición total de las mismas.

Tabla 450.3

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción III del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
metros lineales	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99				
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199				

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción III del artículo 442	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 cimentaciones	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1,000 a 1,050
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
m	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99					
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199					

IV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 250 a 2,000 cuotas. Se ordenará también la suspensión total de las obras, hasta en tanto se obtenga prórroga de la licencia o autorización correspondiente.

V. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción V del artículo 442 del Reglamento, tratándose de construcciones u obras, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.4 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión, demolición o clausura, según corresponda

Tabla 450.4 CONSTRUCCIONES U OBRAS

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción V del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149.99	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción V del artículo 442	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 cimentaciones	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1000 a 1050
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450

VI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

VII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 20,000 cuotas por cada ocasión.

VIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

IX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IX del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada

ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

X. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción X del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 100 a 150 cuotas por cada ocasión.

XI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XI del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 200 a 400 cuotas por cada ocasión.

XII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 2,000 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 20,000 a 24,000 cuotas por cada ocasión. Lo anterior con independencia de las penasy demás sanciones que establezcan otros ordenamientos legales. Se aplicará también la suspensión de las obras o la demolición, según estime conveniente la autoridad competente.

XIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.5 contenida en esta fracción. Se aplicará también la suspensión de las obras; si la autoridad lo estima pertinente, se ordenará la demolición de las mismas.

Tratándose de uso de edificación o de uso del suelo, se ordenará la clausura del inmueble o bien se restituya el uso del mismo conforme a su uso antes autorizado.

Tabla 450. 5

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XIII del artículo 442	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción XIII del artículo 442	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

XIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa por cada infracción, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la quese aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.6 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras hasta en tanto no se lleve a cabo la modificación para cumplir con los lineamientos. También se podrá ordenar la demolición de las mismas para cumplir con los lineamientos, en caso de ser necesario.

Tabla 450. 6

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción XIV del artículo 442							
a.)CUS	0	0	0	0	0	0	0
b.)COS	0	0	0	0	0	0	0
c.) CAAV	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	200 a 500						
e.) Remetimiento frontal	200 a 500						
f.) Remetimiento posterior	200 a 500						
g.) Remetimiento lateral	200 a 500						
h.) Cajones de estacionamiento	150 por cada cajón faltante						
i.) Área de maniobra de estacionamiento							

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
a.) CUS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
b.) COS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
c.) CAAV	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	400 a 1,000							
e.) Remetimiento frontal	400 a 1,000							
f.) Remetimiento posterior	400 a 1,000							
g.) Remetimiento lateral	400 a 1,000							
h.) Cajones de estacionamiento	350 por cada cajón faltante							
i.) Área de maniobra de estacionamiento	350 a 500							

XV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.

XVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVI del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará además la demolición o retiro de las instalaciones.

XVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 250 a 300 cuotas por cada ocasión. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 500 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas.También se aplicará la demolición en caso de no cumplir.

XVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVIII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión.

XIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de área afectada. Se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.7 contenida en esta fracción.

Tabla 450. 7

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XIX del artículo 442	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción XIX del artículo 442	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650

XX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 50 a 70 cuotas más 5 cuotas por m2 o fracción de área de corte;

XXI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXI del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 250 cuotas más 1 cuota por m2 o fracción de área afectada.

XXII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 200 a 250 cuotas más 1 cuota por m2 o fracción de área afectada.

XXIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para efectuar el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

XXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

XXVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.

XXVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 5,000 a 10,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXX del artículo 442 del Reglamento, en casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; tratándose de inmuebles con otros usos se les sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

XXXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

XXXII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a600 cuotas.

XXXIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

XXXIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 200 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas.

XXXV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXV del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.

XXXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVI del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada, la que se aplicará dentrode los rangos que se indican en la tabla 450.8 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso del suelo y/o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

Tabla 450.8

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XXXVI del artículo 442	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción XXXVI del artículo 442	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

XXXVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción XXXVI de este artículo.

XXXVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas; y

XXXIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIX del artículo 442 del Reglamento en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 2,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 500 a 5,000 cuota.

Artículo 451.- Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el artículo 442 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

I. La capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento;

II. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, con independencia de las demás sancionesque resulten aplicables;

III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomarán en cuenta los metros cuadrados utilizados que sean incompatibles con el uso de suelo asignado a dicho lote o predio por el Plan, Matriz de compatibilidad o licencias legalmente otorgadas;y

IV. Si con la comisión de la infracción o hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del municipio;

CAPÍTULO V
INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 452.- 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, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, usos de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento.

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, el Reglamento, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la Secretaría tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución y operación adecuada de las obras. Para llevar a cabo la supervisión, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

Artículo 453.- Para realizar visitas de inspección y vigilancia se debe proveer al personal comisionado con una orden escrita, debidamente fundada y motivada con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide. Dicha orden debe contener al menos lo siguiente:

I. Fecha y lugar de su emisión;

II. El nombre, denominación o razón social de la persona a quien va dirigido y su domicilio según datos manifestados ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. El lugar que vaya a inspeccionarse;

IV. El objeto de la visita; y

V. El o los nombres de los servidores públicos autorizados para realizar la inspección y el nombre del personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona a quien va dirigida la orden de inspección, bastará señalar el lugar del inmueble donde haya de realizarse la misma.

Artículo 454.- El personal autorizado, al iniciarse la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia; exhibirá la orden

respectiva, haciendo entrega de una copia de la misma, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

La persona con quien se entienda el personal autorizado estará obligada a permitir a éste 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, el Plan, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 455.- De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

a. Nombre y domicilio de la persona con quien se entiende la diligencia;

b. Ubicación del lote o predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población;

c. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;

d. Los datos de registro de licencias o autorizaciones correspondientes otorgadas, en caso de que sean exhibidos por la persona con quien se entienda la diligencia;

e. Se verificará que la obra coincida con lo autorizado por la Secretaría y quedará asentado en el acta;

f. Se debe asentar cualquier irregularidad que se detecte;

g. Describir los hechos o abstenciones, usos del suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita. En caso de obras o construcciones se debe asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción;

h. Descripción de los riesgos que se generan o pudieran generar con la ejecución de los trabajos detectados;

i. Fecha y hora de inicio y terminación de la inspección;

j. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;

k. Nombre y domicilio de los testigos;

l. Declaración de la persona con quien se entienda la diligencia, si quisiera hacerla; y

m. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

Artículo 456.- La Secretaría podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones. El auxilio de la fuerza pública consistirá en permitir el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Secretaría para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley y el Reglamento.

CAPÍTULO VI
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 457.- Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, planes, a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, se emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor.

Dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación, el presunto infractor debe manifestar por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrecer las pruebas y alegatos de su intención.

Artículo 458.- Una vez transcurrido el termino para el ofrecimiento de pruebas y alegatos señalado por el artículo anterior, se procederá al desahogo de las pruebas ofrecidas, y los alegatos presentados, posteriormente se pondrá el procedimiento mediante acuerdo en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo se dictara la resolución administrativa dentro de 20 días hábiles, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la(s) sancione(s) que proceda(n), pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

Artículo 459.- En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán y adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, en cuyo caso no podrá ser inferior a 15 días hábiles.

El plazo otorgado en el párrafo anterior, podrá ser menor en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros

Artículo 460.- Dentro de los 5-cinco días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste debe 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; se entenderá que no ha cumplido en caso de falta de comunicación.

Artículo 461.- La Secretaría verificará el cumplimiento de los requerimientos anteriores, y si no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría impondrá la(s) sanción(es) que procedan conforme a este Reglamento. Adicionalmente, la Secretaría impondrá aquellas sanciones que no se solventen por el cumplimiento de los requerimientos.

Artículo 462.- En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar delito(s).

Artículo 463.- En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

CAPÍTULO VII
DENUNCIA, REPORTE O QUEJA CIUDADANA

Artículo 464.- Los residentes del municipio que tengan conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, a la Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, y que por lo mismo resulten afectados, podrán interponer una denuncia ciudadana ante la Secretaría.

Ante la interposición de la denuncia ciudadana ante la Secretaría, ésta debe iniciar el procedimiento administrativo correspondiente y debe aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Secretaría mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad el nombre y domicilio del denunciante.

Artículo 465.- Para el ejercicio de la denuncia ciudadana bastará un escrito con los siguientes datos:

a. Nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante;

b. Nombre completo o denominación o razón social y domicilio del propietario o usuario del lote, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;

c. Los datos que permitan la localización e identificación del lote o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;

d. Los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas, con firma autógrafa del o los denunciantes;

e. Podrá el denunciante presentar las pruebas que crea necesarias para sustentar la denuncia;

f. En caso de que sean varios los denunciantes, cada uno deberá manifestar su nombre y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de la identificación oficial de los denunciantes, debiendo designar un representante común y un domicilio común para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey; y

g. Copias del escrito de denuncia y de los documentos que se acompañen a la misma para el traslado a la parte denunciada, si son varios los denunciados las copias de traslado serán para cada uno.

Artículo 466.- Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo inmediato anterior. Posteriormente:

1. La Secretaría ordenará una visita de inspección que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;

2. La Secretaría levantará el acta correspondiente de la inspección; y

3. A más tardar el día siguiente de la visita de inspección y verificados los hechos denunciados a que se refiere el párrafo 1 de este artículo, la Secretaría debe notificar al presunto infractor de la existencia de la denuncia ciudadana y del acta de inspección, omitiendo los datos del denunciante por ser confidenciales;

a. Cuando de lo asentado en el acta de inspección, y mediante dictamen del perito de la materia, éste advierta la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, se procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de la denuncia;

b. Respetando el derecho de audiencia estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el presunto infractor tendrá un término de 10-diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la denuncia y acta de inspección, para que la conteste y ofrezca las pruebas que a

su derecho convenga y formule alegatos por escrito respecto a lo denunciado y lo asentado en el acta de inspección; y

c. Una vez substanciado el procedimiento de denuncia y habiendo desahogado las pruebas y los alegatos, dictará la resolución que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Ley y en el Plan, tomando en cuenta los hechos detectados en la visita de inspección que se hubiera realizado, y considerando los hechos expuestos en la denuncia, las pruebas y alegatos ofrecidos, y lo que efectivamente resulte probado, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan.

Cuando la denuncia se presente respecto de una autorización expedida por el Ayuntamiento, ésta se presentará ante dicha autoridad, en cuyo caso será la Comisión la encargada de desahogar la denuncia conforme al procedimiento anterior hasta la elaboración del dictamen que proponga la resolución de la misma, el cual será puesto a consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para realizar la inspección y demás actos que estime convenientes.

Artículo 467.- Distinto a la denuncia a la que refiere este Reglamento, el ciudadano podrá presentar un reporte o queja al Centro Integral de Atención Ciudadana, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, el Plan y este Reglamento, el cual debe ser verificado por la Secretaría a través de una inspección.

En caso de confirmarse lo asentado en el reporte o queja, la Secretaría dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar.

En caso de que el reporte o queja sea contra un funcionario público de la Secretaría, éste debe presentarse a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia. En caso de que sea presentado ante el Municipio o cualquier otra área de la administración pública municipal éste debe ser turnado a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia.
El reporte o queja puede ser confidencial a solicitud del ciudadano.

CAPÍTULO VIII
MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES CONTRA ACTOS DE LA AUTORIDAD

SECCIÓN I
RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Artículo 468.- Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Plan podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de reconsideración.

Artículo 469.- El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15-quince días hábiles, contados partir del día siguiente de aquel en que el interesado fue

notificado o tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero.

Artículo 470.- El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por el Ayuntamiento debe ser interpuesto ante éste, en cuyo caso la sustanciación del recurso estará a cargo de la Comisión y quien dictaminará el proyecto de resolución para consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para el desahogo del recurso y demás actos que estime convenientes.

Artículo 471.- El recurso debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

a. La autoridad administrativa a quien se dirige;

b. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual debe estar ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;

c. Tratándose de apoderados legales, de personas analfabetas, personas con alguna discapacidad, personas morales o cualquiera que sea la situación, deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar copia de una identificación oficial con foto;

d. El acto que recurre y la autoridad que lo expidió, así como la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento;

e. Señalar el incumplimiento a la Ley, el Reglamento, el Plan, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;

f. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente; y

g. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados si los hubiere y firma autógrafa del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias ofrecidas para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3 días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 472.- Una vez admitido el recurso, recibida la última contestación de los terceros perjudicados o expirado su plazo de contestación, lo que resulte último, la autoridad municipal citará en un plazo no mayor a 10 días hábiles siguientes al recurrente y terceros perjudicados, mediante notificación personal, a una audiencia que será de admisión y desahogo de pruebas y presentación de alegatos, a la cual se debe comparecer por escrito. Las partes podrán ofrecer pruebas adicionales hasta 5 días hábiles antes de la fecha de celebración de dicha audiencia.

Artículo 473.- El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución a impugnar, o por falta de firma autógrafa del o los promovente(s).

Artículo 474.- El recurso es improcedente:

a. 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;

b. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;

c. Contra actos consumados de un modo irreparable;

d. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;

e. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;

f. Contra actos del presidente municipal, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

g. Contra actos que resuelvan el recurso;

h. Cuando no exista el acto impugnado;

i. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno; y

j. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 475.- Se sobresee el 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 sólo 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 inmediato anterior.

Artículo 476.- Una vez admitido a trámite el recurso, y se hubieren designado terceros perjudicados por el recurrente, o la autoridad municipal ante quien se tramite el recurso advierta la probable existencia de terceros perjudicados, se notificará el recurso y copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán un plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación para exponer lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas de su intención.

Artículo 477.- La autoridad que conozca del recurso debe resolver en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la fecha de celebración de la audiencia de pruebas y alegatos respectiva. Dicha resolución tendrá por efecto:

I. Confirmar el acto impugnado;

II. Modificar el acto o resolución impugnada o

III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 478.- En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, 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 examinar ese agravio.

Artículo 479.- Es optativo para el particular promover el recurso o acudir directamente ante el Tribunal de Justicia Administrativa o Poder Judicial de la Federación a promover el juicio correspondiente.

CAPÍTULO I
PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

Artículo 480.- Conforme se modifiquen las condiciones relativas al desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial en el municipio, el presente Reglamento podrá ser modificado o actualizado.

Artículo 481.- Para garantizar la participación ciudadana en la revisión para la actualización del presente Reglamento, los propietarios o poseedores de lotes o predios ubicados en el territorio del municipio, tienen el derecho de formular por escrito sugerencias, ponencias o quejas en relación con la materia del mismo, mismo que deberá

dirigirse al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento a fin de que informe al C. Presidente Municipal para que el Republicano Ayuntamiento tome la decisión correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO
DE LOS TRÁMITES EN LÍNEA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 482. En los trámites que señale la autoridad municipal y que se encuentren disponibles en las plataformas autorizadas, las personas interesadas podrán optar por presentar su solicitud a través de medios electrónicos, mediante la página oficial del Municipio.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 483.- Las notificaciones de los trámites en línea se harán a través demensaje de datos con acuse de recibo en el buzón de trámites cuando se trate de prevenciones, requerimientos, solicitudes de informes o documentos y de actos administrativos que puedan ser recurridos.

La notificación electrónica de documentos digitales se realizará en el buzón de trámites en línea.

El acuse de recibo consistirá en el documento digital con la clave de identificación electrónica, que transmita el destinatario al abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

Las notificaciones electrónicas, se tendrán por realizadas cuando se genere el acuse de recibo electrónico en el que conste la fecha y hora en que el ciudadano se autentificó para abrir el documento a notificar, y surtirá sus efectos en ese mismo momento.

En caso de que no abra el documento digital en el plazo señalado, la notificación electrónica se tendrá por realizada al cuarto día hábil, contado a partir del día siguiente a aquél en que le fue enviado el referido aviso.

La clave de identificación electrónica municipal será personal, intransferible y de uso confidencial, por lo que el particular será responsable del uso que dé a la misma para abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

El acuse de recibo también podrá consistir en el documento digital con la clave de identificación electrónica que genere el destinatario del documento remitido al autenticarse en el medio por el cual le haya sido enviado el citado documento.

Las notificaciones electrónicas estarán disponibles en el portal de Internet establecido al efecto por la Secretaría, y podrán imprimirse para el interesado, dicha impresión contendrá un sello digital que lo autentifique.

Las notificaciones en el buzón serán emitidas anexando el sello digital correspondiente.

Artículo 484.- Los particulares podrán inconformarse en contra de las resoluciones dictadas dentro de los trámites electrónicos solicitados, a través del Recurso de Reconsideración en la forma y términos previstos dentro del capítulo VIII del presente Reglamento.

El sistema electrónico de trámites en línea, contará con un apartado para la interposición del recurso de reconsideración, en el que el recurrente, tendrá que cumplir, de forma electrónica acorde a los términos de este capítulo, con los requisitos exigidos para su interposición.

Artículo 484 bis. El Municipio contará con el Visor Urbano, disponible en la página oficial de internet del Municipio, como plataforma digital de consulta pública para el acceso a información territorial y urbanística. Su objeto consiste en facilitar la verificación de usos de suelo, zonificación, normativa aplicable y demás datos georreferenciados del territorio municipal.

La información contenida en el Visor Urbano únicamente tendrá carácter informativo y orientador, sin conferir ni constituir derecho alguno. Las resoluciones emitidas por la autoridad municipal competente son las únicas que cuentan con valor jurídico y resultan vinculantes.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

CAPÍTULO II
DEL SISTEMA ELECTRÓNICO
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 1. El sistema electrónico tiene por objeto permitir la presentación, tramitación y resolución de solicitudes en materia de desarrollo urbano señalados en el presente reglamento, mediante medios electrónicos, a través de las plataformas digitales autorizadas por la Secretaría.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 2. El Municipio, a través de las dependencias competentes, tendrá a su cargo la administración, supervisión y actualización del Sistema Electrónico.

Asimismo, emitirá los lineamientos técnicos necesarios para su funcionamiento, integración, operación y seguridad.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 3. La identidad de las personas usuarias se acreditará mediante los mecanismos de autenticación que establezca la Secretaría.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 4. Las solicitudes presentadas mediante el Sistema Electrónico integrarán un expediente electrónico que deberá contener la totalidad de documentos que contemple el reglamento, actuaciones, requerimientos, notificaciones y resoluciones relacionadas con el trámite.

El expediente electrónico tendrá validez jurídica para efectos de consulta, conservación y archivo.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 5. Los plazos aplicables a los trámites iniciados mediante la Ventanilla Digital serán los previstos para el procedimiento presencial.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484, bis 6.- Las personas usuarias podrán realizar pagos de derechos, aprovechamientos o servicios mediante las modalidades electrónicas autorizadas por la Tesorería Municipal.

La constancia electrónica de pago se integrará automáticamente al expediente electrónico del trámite.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

Artículo 484 bis 7. La Secretaría garantizará la integridad, disponibilidad, conservación y confidencialidad de la información contenida en el Sistema Electrónico, conforme a la legislación aplicable.
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 02 de septiembre de 2026)

TÍTULO DÉCIMO SEXTO
MATRIZ DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 485.-Los cajones de estacionamiento podrán construirse hasta por la cantidad máxima permitida en la Matriz de Estacionamiento, el excedente para la solicitud de un mayor número de cajones de estacionamiento generará la obligación de realizar una aportación al Fideicomiso especialmente creado para una zona o distrito, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado, de no existir el Fideicomiso la Secretaría de Finanzas y Tesorería definirá el mecanismo de cobro.

El monto de la aportación será determinado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería con apoyo de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad** y las autoridades facultadas para tal fin.

Matriz de Estacionamiento
(…)
(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de mayo de 2025)

Claves y Abreviaturas: x= Uso o destino del suelo prohibido SCB= Superficie de Construcción Bruta		SCR= Superficie de Construcción Rentable m²= metros cuadrados		
		1	2	3
Usos y Clave	Giros	Cajones de estacionamiento para vehículos requeridos	Unidad de medición	Requerimiento de Estacionamiento para bicicletas
1000	**Habitacional**			
1001	Unifamiliar I	1	Por los primeros 150 m² de SCB + 1 cajón adicional por cada 150 m² de SCB adicionales, hasta un máximo de 6 cajones	ninguno
1001	Unifamiliar II	1		ninguno

		1	2	3
Usos y destinos del Suelo Clave	Giros	Cajones de estacionamiento para vehículos máximo	Unidad de medición	Requerimiento de Estacionamiento para bicicletas mínimo.
1000	**Habitacional**			
1002 1003	Multifamiliar Horizontal o Vertical I	1.5	Por cada unidad de vivienda de hasta 100 m² de SCB	1 por cada 4 viviendas.
		2	Por cada unidad de vivienda de más de 100 m² y hasta 250 m² de SCB	
		3	Por cada unidad de vivienda de más de 250 m² y hasta 400 m² de SCB	
		4	Por cada unidad de vivienda de más de 400 m² de SCB	
1002 1003	Multifamiliar Horizontal o Vertical II	2	Por cada 2 o hasta 3 unidades de vivienda	ninguno
		3	Por cada 4 o hasta 6 unidades de vivienda	
1002 1003	Multifamiliar III	4	Por cada 7 o hasta 10 unidades de vivienda	
		6	Por cada 10 o hasta 15 unidades de vivienda	
		8	Por cada 16 o hasta 20 unidades de vivienda	
		10	Por cada 21 o hasta 30 unidades de vivienda	
1004	Dúplex	12	Por cada 31 o hasta 40 unidades de vivienda	
		14	Por cada 41 o hasta 50 unidades de vivienda	
		19	Por cada 51 o hasta 75 unidades de vivienda	
		21	Por cada 75 o hasta 100 unidades de vivienda	
		21	21 cajones por cada 100 unidades de vivienda.	
2000	**Comercio**			
2100	*Comercio al por mayor*			
2101	Centro de acopio de materiales usados	1	Por cada 100 m² o fracción menor de SCB	1 rack por cada 1,000m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 2,000m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 3,000m² por área excedente de los 30,000 m².
2102	Centro de acopio de materiales de demolición			
2103	Centro de acopio de autos usados o chocados			
2104	Centro de distribución de materiales para la construcción			
2105	Centro de distribución de productos para el comercio o servicio			
2106	Centro de distribución de combustibles y otros derivados del petróleo			
2107	Mercado de abastos de productos alimenticios			
2108	Centro de distribución de productos químicos, agropecuarios e industriales			
2109	Centro de distribución de cerveza o agencia			
2200	*Comercio al por menor en establecimientos que en lo individual tienen más de 8,500 m²*			
2201	Mercería, bonetería			1 rack por cada 1,000m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 2,000m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 3,000m² por área excedente de los 30,000 m².
2202	Papel, cartón o vidrio nuevo			
2203	Envases			
2204	Artículos para oficina			
2205	Artículos electrónicos, computadoras, telefonía			
2206	Juguetería			
2207	Bicicletas y accesorios			
2208	Papelería, librería, revistería, envolturas de regalos			
2209	Artículos escolares			
2210	Tienda departamental			
2211	Tienda de autoservicio			
2212	Supermercado, mercado público			
2213	Frutas, legumbres			
2214	Carnicería, salchichonería, huevo, productos lácteos			
2215	Pescados, mariscos y productos marinos			
2216	Abarrotes, ultramarinos			
2217	Dulcería, chocolatería, paletería, nevería, aguas frescas			
2218	Refrescos embotellados, agua purificada, hielo			
2219	Bebidas alcohólicas en envase cerrado, licorería, depósito, cervecería			
2220	Cigarros, puros			

2221	panadería, tortillería			
2222	Farmacia	1	Por cada 24 m² de SCR	
2223	Productos naturistas			
2224	Herbarios			
2225	Alimentos para animales domésticos			
2226	Mascotas, animales domésticos			
2227	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2228	Alfombras, cortinas			
2229	Artículos de decoración, lámparas, candiles			
2230	Espejos, vidrios			
2231	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			1 rack por cada 1,000m² de SCB hasta los 5,000 m²,
2232	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2233	Aparatos y artículos deportivos			1 por cada 2,000m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m²,
2234	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2235	Óptica			1 por cada 3,000m² por área excedente de los 30,000 m².
2236	Florería			
2237	Joyería			
2238	Relojería			
2239	Perfumería			
2240	Artesanías			
2241	Artículos de arte			
2242	Antigüedades			
2243	Artículos religiosos			
2244	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2245	Plantas, viveros, invernaderos			
2300	*Comercio al por menor en establecimientos que en lo individual tienen entre 300 m² y hasta 8,500 m² de SCB*			
2301	Mercería, bonetería			
2302	Papel, cartón o vidrio nuevo			
2303	Envases			
2304	Artículos para oficina			
2305	Artículos electrónicos, computadoras, telefonía			
2306	Juguetería			
2307	Bicicletas y accesorios			
2308	Papelería, librería, revistería, envolturas de regalos			
2309	Artículos escolares			
2310	Tienda departamental			
2311	Tienda de autoservicio			
2312	Supermercado, mercado público			
2313	Frutas, legumbres			
2314	Carnicería, salchichonería, huevo, productos lácteos			
2315	Pescados, mariscos y productos marinos			
2316	Abarrotes, ultramarinos			
2317	Dulcería, chocolatería, paletería, nevería, aguas frescas			
2318	Refrescos embotellados, agua purificada, hielo			
2319	Bebidas alcohólicas en envase cerrado, licorería, depósito, cervecería			1 rack por cada 1,000m² de SCB hasta los 5,000 m²,
2320	Cigarros, puros			
2321	Panadería, tortillería			1 por cada 2,000m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m²,
2322	Farmacia	1	Por cada 22 m² de SCR	
2323	Productos naturistas			
2324	Herbarios			1 por cada 3,000m² por área excedente de los 30,000 m².
2325	Alimentos para animales domésticos			
2326	Mascotas, animales domésticos			
2327	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2328	Alfombras, cortinas			
2329	Artículos de decoración, lámparas, candiles			
2330	Espejos, vidrios			
2331	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			
2332	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2333	Aparatos y artículos deportivos			
2334	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2335	Óptica			
2336	Florería			
2337	Joyería			
2338	Relojería			
2339	Perfumería			
2340	Artesanías			
2341	Artículos de arte			
2342	Antigüedades			
2343	Artículos religiosos			
2344	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2345	Plantas, viveros, invernaderos			
2400	*Comercio al por menor en establecimientos que en lo individual tienen menos de 300 m² de SCB*			
2401	Mercería, bonetería			
2402	Papel, cartón o vidrio nuevo			
2403	Envases			
2404	Artículos para oficina			
2405	Artículos electrónicos, computadoras, telefonía			
2406	Juguetería			
2407	Bicicletas y accesorios			
2408	Papelería, librería, revistería, envolturas de regalos			
2409	Artículos escolares			
2410	Tienda departamental			
2411	Tienda de autoservicio			
2412	Supermercado, mercado público			
2413	Frutas, legumbres			
2414	Carnicería, salchichonería, huevo, productos lácteos			
2415	Pescados, mariscos y productos marinos			
2416	Abarrotes, ultramarinos			
2417	Dulcería, chocolatería, paletería, nevería, aguas frescas			
2418	Refrescos embotellados, agua purificada, hielo			

2419	Bebidas alcohólicas en envase cerrado, licorería, depósito, cervecería	1	Por cada 20 m² de SCR	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
2420	Cigarros, puros			
2421	Panadería, tortillería			
2422	Farmacia			
2423	Productos naturistas			
2424	Herbarios			
2425	Alimentos para animales domésticos			
2426	Mascotas, animales domésticos			
2427	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2428	Alfombras, cortinas			
2429	Artículos de decoración, lámparas, candiles			
2430	Espejos, vidrios			
2431	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			
2432	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2433	Aparatos y artículos deportivos			
2434	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2435	Óptica			
2436	Florería			
2437	Joyería			
2438	Relojería			
2439	Perfumería			
2440	Artesanías			
2441	Artículos de arte			
2442	Antigüedades			
2443	Artículos religiosos			
2444	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2445	Plantas, viveros, invernaderos			
2500	*Comercio al por menor en establecimientos independientemente de su superficie construida*			
2501	Materiales, equipo, maquinaria y acabados para la construcción	1	Por cada 20 m² de SCR	1 rack por cada 1,000m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 2,000m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 3,000m² por área excedente de los 30,000 m².
2502	Acabados para la construcción sin patio de materiales ni venta de arenas, gravas o agregados similares			
2503	Ferretería, tlapalería sin patio de materiales ni venta de arenas, gravas o agregados similares			
2504	Combustibles y derivados del petróleo, excluyendo gasolineras			
2505	Gasolinera	1	Por cada bomba expendidora	
2506	Gasera			
2507	Productos químicos, agropecuarios, industriales, fertilizantes, plaguicidas	1	Por cada 20 m² de SCR	
2508	Agencia de automóviles, motos, vehículos acuáticos con taller mecánicos	1	Por cada 40 m² de SCR	
2509	Lote de autos usados			
2510	Servicar	x		
2511	Refacciones, llantas, aceites, lubricantes	1	Por cada 20 m² de SCR	
2512	Fuegos artificales, explosivos	x		
3000	**Servicios**			
3010	*Alimentos y Bebidas*			
3011	Cafés	1	Por cada 10 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3012	Comida rápida y para llevar			
3013	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas			
3014	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas			
3015	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas con espectáculos			
3016	Bar, cantina			
3017	Servicio de banquetes, alquiler de mobiliario y equipo relacionado	1	Por cada 25 m² de SCB	
3020	*Cabarets y Centros Nocturnos*			
3021	Cabaret	x		
3022	Centro nocturno, discoteca	1	Por cada 5 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3023	Prostíbulo	x		
3024	Espectáculo con exhibición de personas desnudas			
3030	*Casas de juego*			
3031	Casinos, casas de apuestas, juegos de destreza y similares	x		
3032	Lotería, bingo			
3033	Videojuegos, juegos de mesa			
3040	*De alojamiento*			
3041	Hotel	1	Por cada 2 habitaciones	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3042	Hotel boutique con exclusivamente cuartos, restaurant			
3043	Motel, posada	x		
3044	Internado, dormitorios de escuela	1	Por cada 4 habitaciones	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3045	Casa de asistencia en construcción existente	1	Por cada 2 habitaciones	
3046	Casa de asistencia en construcción nueva	x		

3047	Adultos mayores, asilo, casa de resposo	1	Por cada 50 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3050	*Servicios bancarios y financieros*			
3051	Aseguradora o arrendadora sin flotilla de autos	1	Por cada 15 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3052	Banco, casa de cambio, caja de ahorro			
3053	Cajero automatico sin sucursal bancaria	1	Po cada 10 m² de SCB adicionales a los primeros 10 m² de SCB	
3054	Casa de empeño	1	Por cada 15 m² de SCB	
3060	*Prestación de servicios a empresas y particulares*			
3061	Oficinas	1	Por cada 25 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3062	Oficinas con flotilla de autos	1	Por cada 25 m² de SCB	
3063	Control de plagas con almacenamiento de químicos	1	Por cada 20 m² de SCB	
3064	Alquiler de automóviles			
3065	*Servicios educativos privados*			
3066	Jardin de niños	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3067	Educación primaria y secundaria			
3068	Preparatorias	1	Por cada 25 m² de SCB	
3069	Universidades			
3070	Centros de investigación			
3071	Escuelas técnicas, artes, deportes, educación especial y similares			
3080	*Servicios de salud*			
3081	Consultorio médico dental	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3082	Laboratorio médico dental			
3083	Puesto de socorros			
3084	Centro de salud			
3085	Clínica			
3086	Hospital			
3090	*Servicios de asistencia social*			
3091	Guardería infantil	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3092	Centro comunitario público no comercial	1	Por cada 40 m² de SCB	
3100	*Asociaciones civiles*			
3101	Colegio de profesionistas, gremio, sindicato	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3102	Club social			
3110	*Servicios religiosos y mortuorios*			
3111	Templo, iglesia, todas las religiones	1	Por cada 10 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3112	Convento, seminario	1	Por cada 20 m² de SCB	
3113	Funeraria			
3114	Cementerio, panteón	1	Por cada 40 m² de SCB	
3115	Osarios, columbarios			
3120	*Servicios de recreación pasiva*			
3121	Jardin botánico	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3122	Cine	1	Por cada 10 m² de SCB	
3123	Teatro, auditorio			
3124	Renta de videos, videoclub	1	Por cada 20 m² de SCB	
3125	Velódromo	x		
3126	Autódromo			
3127	Palenque			
3128	Lienzo charro			
3129	Centro de equitación	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3130	Cortijo	x		
3131	Hipódromo			
3132	Estadio			
3133	Arena	1	Por cada 10 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3134	Zoológico	x		
3140	*Servicios de recreación activa*			

3141	Club deportivo recreativo	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3142	Parque deportivo			
3143	Vitapista, ciclovía	ninguno		
3144	Patinadero, boliche	1	Por cada 10 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3145	Billar	1	Por cada 10 m² de SCB	
3146	Centro para eventos sociales			
3147	Salón de fiestas infantiles			
3148	Gimnasio, centro de adiestramiento físico			
3149	Golfito	1	Por cada 20 m² de SCB	
3150	Campo de golf			
3151	Campo o club de tiro	x		
3152	Club campestre con campo de golf	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3160	*Servicios culturales*			
3161	Biblioteca	1	Por cada 10 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3162	Museo			
3163	Galería de arte, sala de exposiciones			
3164	Observatorio astronómico	1	Por cada 20 m² de SCB	
3165	Pinacoteca y acuario	1	Por cada 10 m² de SCB	
3170	*Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos*			
3171	Taller mecánico, taller eléctrico	1	Por cada 40 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3172	Taller de hojalatería y pintura			
3173	Vulcanizadora, acumulares			
3174	Lavado, autolavado			
3180	*Servicios para construcciones*			
3181	Taller de herrería, carpintería, cancelería	1	Por cada 30 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3182	Impermeabilización			
3190	*Servicios de reparación de otros artículos*			
3191	Cerrajería, tapicería	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3192	Compostura de calzado, ropa y sastrería			
3193	Reparación de aparatos electrodomésticos			
3194	Taller de joyería y relojería			
3195	*Servicios de limpieza*			
3196	Tintorería	1	Por cada 30 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3197	Lavandería, planchaduría			
3200	*Servicios personales*			
3201	Salón de belleza, peluquería, estética, depilación	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3202	Spa			
3203	Quiropráctico			
3204	Alquiler de ropa			
3210	*Servicios de asistencia a animales*			
3211	Clínica veterinaria con o sin hospedaje	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3212	Estética, escuela			
3220	*Servicios públicos*			
3221	Edificios administración pública	1	Por cada 25 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3222	Seguridad pública C4			
3223	Caseta policía			
3224	C5, Seguridad estatal			
3225	Dormitorios para persona de servicios públicos y seguridad	1	Por cada 50 m² de SCB	
3230	*Terminales de transporte terrestre*			

3231	Terminal de autobuses urbanos	1	Por cada 30 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3232	Terminal de autobuses foráneos			
3233	Terminal de camiones de carga			
3234	Terminal de ferrocarriles			
3240	*Servicios de transporte terrestre*			
3241	Grúas y mudanzas	1	Por cada 30 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3242	Estacionamiento de automóviles públicos	ninguno		
3243	Estacionamiento de automóviles privados	ninguno		
3244	Sitio de taxis	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3250	*Servicios de transporte aéreo*			
3251	Aeropista	x		
3252	Helipuerto	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3253	Helielestación	ninguno		
3254	Helipunto	ninguno		
3260	*Servicios de comunicaciones*			
3261	Renta de Internet	1	Por cada 20 m² de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
3262	Correo, apartado postal			
3263	Mensajería, paquetería			
3264	Estación de radio			
3265	Estación de televisión			
3266	Estudio de grabación			
3267	Torres, antenas y otros equipos	ninguno		
3270	*Servicios de almacenamiento*			
3271	Renta de minibodegas de almacenamiento no industrial	1	Por cada 100 m² o fracción menor de SCB	1 rack por cada 100m² de SCB hasta los 5,000 m², 1 por cada 250m² de SCB de 5,000 m² hasta 30,000 m², 1 por cada 500m² por área excedente de los 30,000 m².
4000	*Tipo B1*			
4001	Pesada	1	Por cada 100 m² o fracción menor de SCB	1 rack por cada 200m² de SCB.
4002	Mediana y ligera			
4003	Centro investigación tecnológica	1	Por cada 25 m² de SCB	
5000	*Espacio abierto y área verde*			
5001	Aserraderos	x		
5003	Parque, jardín, plaza abierta pública	1	Por cada 200 m² de superficie de terreno	
6000	*Infraestructura*			
6001	Infraestructura vial y obras complementarias	ninguno		ninguno
6002	Infraestructura hidráulica			
6003	Infraestructura sanitaria			
6004	Infraestructura pluvial			
6005	Infraestructura eléctrica			
6006	Subestación eléctrica			
6007	Redes de distribución de gas			
6008	Redes de fibra óptica			
6009	Estación de transferencia de desechos	x		x
6010	Planta de procesamiento de desechos			
6011	Depósito de desechos, relleno sanitario			

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor del presente Reglamento los interesados en los trámites a que se refiere el tercer párrafo del artículo 299, contarán con un plazo improrrogable de 45 días hábiles para acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León para solicitar la reactivación de dichos trámites a través de la obtención de la constancia de recepción de la documentación requerida en forma completa y correcta. De no acudir en ese plazo se producirá la caducidadde dichos trámites. La resolución en que se decrete la caducidad, en expediente presentadoscon menos de un año de antigüedad se notificará personalmente en el domicilio señalado para ello por los propios interesados y por estrados ubicados en la Secretaría en aquellos trámites con más de un año de antigüedad.

TERCERO.- Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Reglamento, continuarán su despacho conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al momento de su inicio.

CUARTO.- Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 13 de Octubre del 2014, que entró en vigor el 17 de Octubre del 2014 y sus posteriores reformas.

QUINTO.- Difúndase el contenido del presente Reglamento en la Gaceta Municipal y el portal de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se contrapongan a lo previsto en la reforma al presente Reglamento.

TERCERO.- Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite al día de la publicación del presente documento se sustanciarán y concluirán conforme a las disposiciones legales vigentes al momento de su presentación.

CUARTO.- Los permisos o licencias de anuncios otorgados conforme a las disposiciones derogadas, mantendrán su vigencia durante el presente ejercicio fiscal.

QUINTO.- Los permisos o licencias relacionados con el uso de la Franja de Enseres y la colocación de anuncios, deberán ser tramitados en un término no mayor a 60-sesenta días

naturales contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor de esta reforma.

SEXTO.- Lo dispuesto en los artículos 146 y 151 de estas reformas al Reglamento, entrará en vigor a partir del inicio de vigencia de las reformas correlativas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Valle 2021-2040 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040.

Sin perjuicio de la entrada en vigor de las reformas a los artículos 148 y 151 de este Reglamento, desde la aprobación de estas reformas al Reglamento la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal podrá recibir y registrar contablemente en las cuentas especiales correspondientes del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos, los ingresos que correspondan por las autorizaciones que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano a solicitud de los interesados en obtener y materializar los beneficios de la modalidad de aprovechamientos optativos conforme a las fórmulas establecidas en el programa parcial vigente de que se trate.

Los ingresos que se obtengan y registren por aprovechamientos optativos sólo podrán ejercerse para los fines establecidos en el Reglamento y en los programas parciales vigentes en la actualidad una vez que entren en vigor las reformas correlativas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Valle 2021-2040 o del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040.

SÉPTIMO.- Se ordena la emisión del Reglamento de Imagen Urbana del Distrito Casco Urbano, en un plazo que no excederá de 180 días hábiles, el cual tendrá por objeto establecer las normas de interés general, orden y utilidad pública, relativo en mantener y regular acciones de conservación, protección y preservación del patrimonio cultural del Centro Histórico del Municipio de San Pedro Garza García, mismo que deberá contar con la previa aprobación de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se tendrá que incluir un órgano de consulta ciudadano.

OCTAVO.- Se ordena la actualización del Reglamento para la Organización y Operación de la Junta Municipal de Protección y Conservación de Áreas, Predios y Edificaciones con Valor Ecológico-Histórico-Paisajístico de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 28 de febrero de 2003, en un plazo que no excederá de 180 días hábiles, lo anterior en virtud de ajustarlo a las diversas figuras existentes en diversos Reglamentos municipales, como lo es el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual aborda diversos de los aspectos relativos a la protección y conservación de áreas con valor ecológico, histórico y paisajístico.

NOVENO.- Publíquese la presente reforma en el Periódico Oficial del Estado, así como para mayor difusión en la Gaceta Municipal y en el portal oficial de internet del Municipio en la liga www.sanpedro.gob.mx.

(Publicado en el POE 12-01-24)

TRANSITORIOS

PRIMERO. Vigencia. Las reformas al presente **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Derogación. Se derogan todas las disposiciones que se contrapongan a lo previsto en las presentes reformas al **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.**

TERCERO. Aplicación. Los asuntos que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor de la presente reforma serán tramitados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al momento de su inicio.

CUARTO. Publicidad. Publíquese en el Periódico Oficial del Estado, así como para su mayor difusión en la Gaceta Municipal y en el portal oficial de internet del Municipio.

(Publicado en el POE 6-05-25)

TRANSITORIOS

Primero. Vigencia. Las presentes reformas al **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León** entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Periódico Oficial del Estado de Nuevo León*.

Segundo. Derogación. Se derogan todas las disposiciones que se contrapongan a lo previsto en las presentes reformas.

Tercero. Publicidad. Publíquense las presentes reformas en el *Periódico Oficial del Estado de Nuevo León*, así como para su mayor difusión en la *Gaceta Municipal* y en el portal oficial de internet del Municipio de San Pedro Garza García en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx.

(Publicado en el POE 02-09-26)